

Kelkheim (Taunus) – Münster

## Votre bungalow en deuxième ligne avec un jardin de rêve

**CODE DU BIEN: 25082095d**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRIX D'ACHAT: 690.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 151,05 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 794 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25082095d - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25082095d - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25082095d	Prix d'achat	690.000 EUR
Surface habitable	ca. 151,05 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5		
Chambres à coucher	3		
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 97 m <sup>2</sup>
Année de construction	1962		

**CODE DU BIEN: 25082095d - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	11.11.2035	Consommation d'énergie	215.20 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1962

CODE DU BIEN: 25082095d - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082095d - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082095d - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

## La propriété



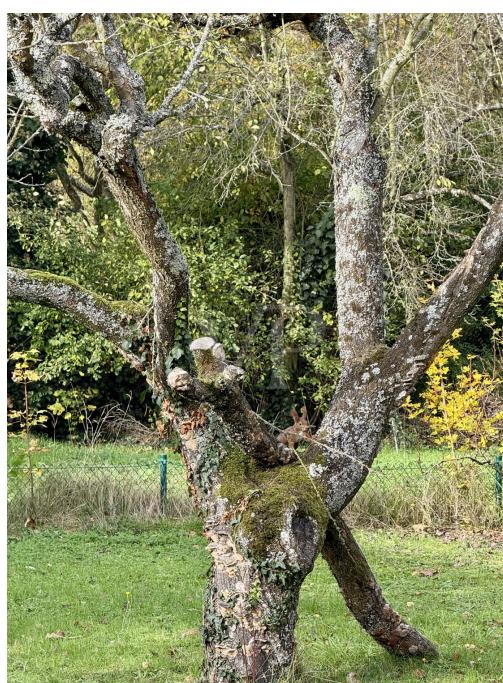
CODE DU BIEN: 25082095d - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082095d - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

## La propriété

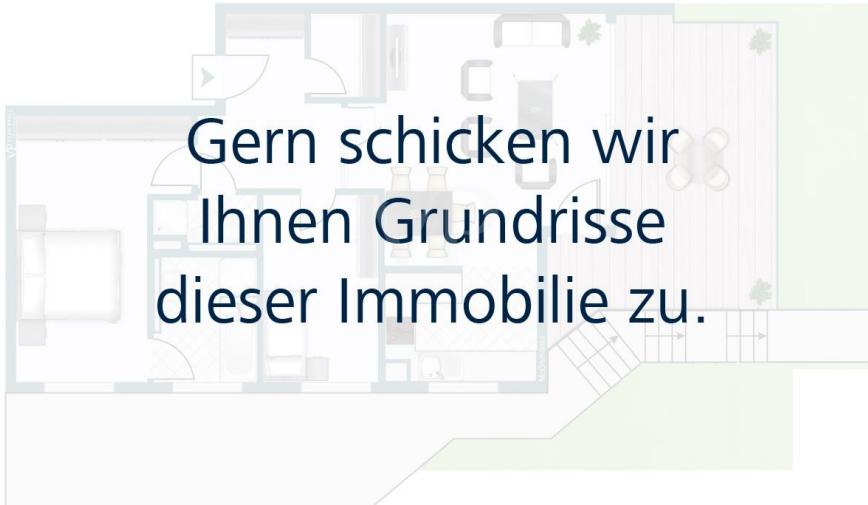


CODE DU BIEN: 25082095d - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/hofheim](http://www.von-poll.com/hofheim)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie kostenfrei und unverbindlich, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zu einem erfolgreichen Abschluss zur Seite.

[www.von-poll.com/hofheim](http://www.von-poll.com/hofheim)

CODE DU BIEN: 25082095d - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

## La propriété

IHRE BESTE LAGE

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06192 - 80 70 70 0

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/hofheim](http://www.von-poll.com/hofheim)

**CODE DU BIEN: 25082095d - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster**

## Une première impression

Dans un cadre paisible et recherché, à l'écart de la route et entouré d'un quartier résidentiel exclusif et d'une végétation luxuriante, nous sommes ravis de vous présenter cette rare opportunité d'acquérir un charmant bungalow à proximité immédiate de la forêt. Solidement construit en 1960, ce bungalow de 151 m<sup>2</sup> (1500 pi<sup>2</sup>), réparti sur cinq pièces, offre un espace généreux pour un couple ou une famille souhaitant réaliser son projet de vie. Son agencement est attrayant et peut être personnalisé selon vos besoins. L'entrée se fait par un couloir desservant les quatre chambres et la pièce de vie ouverte comprenant salon et salle à manger. Cette pièce spacieuse et semi-ouverte est agrémentée d'une cheminée et donne accès au jardin exposé à l'est. La cuisine séparée bénéficie d'une grande fenêtre de toit, idéalement conçue pour offrir un vaste plan de travail. Une salle de bain baignée de lumière naturelle se trouve également à ce niveau. La quatrième chambre donne accès à la terrasse ensoleillée et au ravissant jardin privatif exposé sud-ouest. Des arbres fruitiers matures, dont un prunier mirabelle, un prunier et un pommier, sauront vous enchanter. Ici, vous profiterez d'une tranquillité absolue et vous évaderez véritablement du quotidien. La maison dispose d'un sous-sol complet avec une pièce supplémentaire et une salle de bain. Elle comprend également une salle de loisirs et des pièces de rangement/buanderie. La maison a conservé son aspect d'origine et nécessite des travaux de modernisation ; les fenêtres ont été remplacées au début des années 2000. Un garage et une place de parking dans la rue complètent ce bien. Nous serions ravis de vous renseigner et d'organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 25082095d - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster**

## Détails des commodités

- Villengebiet
- fußläufig zum Wald, Golfplatz, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker und Metzger
- top Infrastruktur für Familien mit super Anbindung an die umliegenden Metropolen und den Flughafen
- Hessische Landesbahn - Anbindung
- Bungalow in zweiter Reihe
- Grundriss ist ansprechend, kann aber auch individuell gestaltet werden
- traumhaftes Grundstück zur eigenen Gestaltung mit altem Obstbaumbestand
- Gelegenheit, einen eigenen Nutzgarten anzulegen

**CODE DU BIEN: 25082095d - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster**

## Tout sur l'emplacement

Kelkheim (Taunus) gehört zu den beliebtesten Wohnlagen im Vordertaunus und besticht durch seine malerische, landschaftlich reizvolle Umgebung, den Vorzügen des Klimas sowie der günstigen Lage am Südhang des Taunus. Viele Ausflugsziele wie der „Rettershof“ mit seinen Reit- und Rundwanderwegen, der „Atzelberg“, der „Gimbacher Hof“ sowie der „Opel Zoo“ bieten Erholungssuchenden zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Der in der Nähe gelegene Feldberg lädt im Winter zu Sportaktivitäten ein.

In wenigen Autominuten erreichen Sie den Golfclub.

Konzerte von Klassik bis Rock, Kabarett und Theateraufführungen gehören zum gehobenen Kulturangebot und unterstreichen das pulsierende, urbane Leben im schönen Kelkheim.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Fachärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Historisches Fachwerk und viel Grün vermitteln die nötige Idylle und Geborgenheit.

Kelkheim ist die Stadt mit der besten Verkehrsmittelanbindung im Taunus. In ca. 5 Minuten sind Sie auf der A66. Zum Flughafen Frankfurt am Main benötigen Sie ca. 15 Minuten. Der Bahnhof ist mitten im Ort. Bis in die Frankfurter City benötigen Sie maximal 20 Minuten.

**CODE DU BIEN: 25082095d - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 215.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODE DU BIEN: 25082095d - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim  
Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0  
E-Mail: [hofheim@von-poll.com](mailto:hofheim@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)