

Kelkheim (Taunus)

## Un bungalow haut de gamme, idéalement situé, attend de nouveaux projets.

CODE DU BIEN: 25082144



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

PRIX D'ACHAT: 1.490.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 362 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.824 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

- 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: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25082144
Surface habitable	ca. 362 m²
Pièces	9
Chambres à coucher	8
Salles de bains	5
Année de construction	1962
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.490.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 219 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	11.11.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	202.00 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1962

CODE DU BIEN: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## La propriété





CODE DU BIEN: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## La propriété





CODE DU BIEN: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## La propriété





CODE DU BIEN: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## La propriété



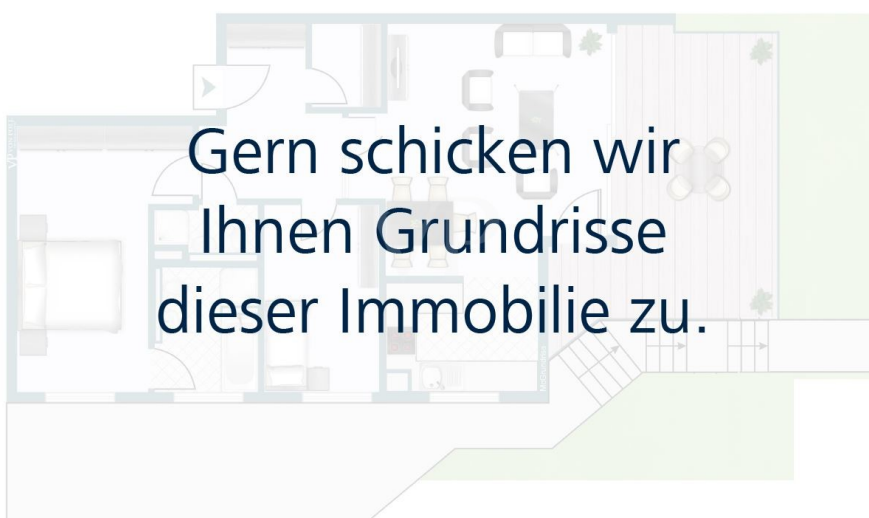
CODE DU BIEN: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## La propriété

IHRE BESTE LAGE



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



**CODE DU BIEN: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)**

## Une première impression

Dans le quartier résidentiel le plus prisé de Kelkheim, nous avons le plaisir de vous présenter ce joyau spacieux, niché sur un terrain exceptionnel de 1 824 m<sup>2</sup>. Construite initialement en 1962 comme deux bungalows distincts, la maison a été habilement réunie en 1992 par une extension. Il en résulte une demeure aux proportions généreuses, véritablement unique, au cœur d'une propriété entièrement privée arborée d'arbres fruitiers matures. La maison et le terrain s'harmonisent parfaitement et attendent leur nouveau propriétaire, désireux de moderniser ce bien d'exception à son goût. Avec 362 m<sup>2</sup> de surface habitable, répartis sur 9 pièces et 3 salles de bains au rez-de-chaussée, ainsi que 2 pièces et salles de bains supplémentaires au sous-sol, cette résidence offre des possibilités infinies. Pour ceux qui souhaitent encore plus d'espace, la structure existante peut être agrandie par la création d'un penthouse et d'une terrasse sur le toit. Une propriété visionnaire pourrait ainsi voir le jour dans un emplacement privilégié à Kelkheim, à deux pas du golf et des nombreux sentiers de randonnée de la forêt municipale. Un garage double et deux places de stationnement dans la rue complètent ce bien. Nous serions ravis de vous faire visiter personnellement cette propriété unique et de vous présenter ses différentes possibilités d'aménagement. Nous espérons avoir bientôt de vos nouvelles et convenir d'un rendez-vous.

**CODE DU BIEN: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)**

## Détails des commodités

- Villengebiet
- fußläufig zum Wald und Golfplatz
- top Infrastruktur für Familien mit super Anbindung an die umliegenden Metropolen und den Flughafen
- Hessische Landesbahn - Anbindung
- Großzügiger Bungalow mit Aufstockungsoption
- Grundriss kann vielfältig individuell umgestaltet werden
- Süd- West-Grundstück zur eigenen Gestaltung mit altem Obstbaumbestand

**CODE DU BIEN: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)**

## 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: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 202.00 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 Geldwäschegesetz (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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz 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: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)**

## 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

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

---

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