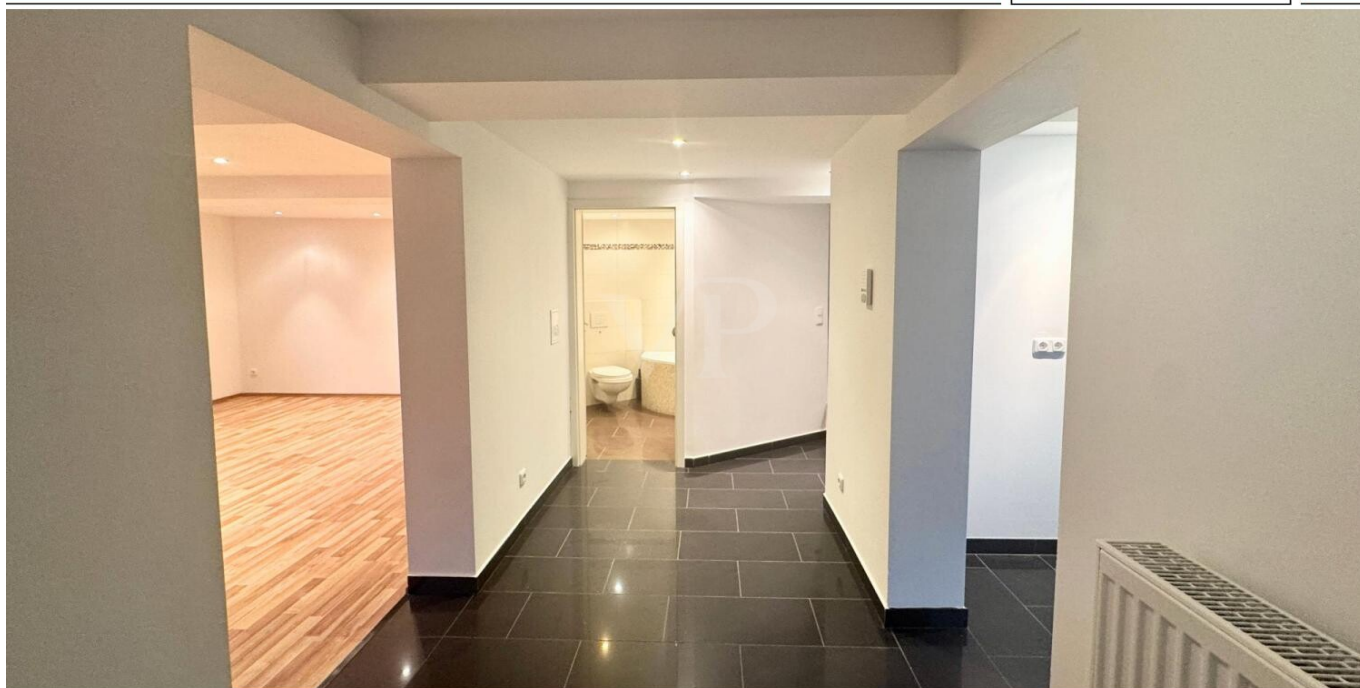


Kelkheim (Taunus) – Fischbach

Modernisiertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Kelkheim - Fischbach

CODE DU BIEN: 25082162



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 639.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 217 m² • PIÈCES: 7.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 259 m²

CODE DU BIEN: 25082162 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

- 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: 25082162 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25082162
Surface habitable	ca. 217 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7.5
Chambres à coucher	5
Salles de bains	4
Année de construction	1900
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	639.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 50 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 25082162 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	19.11.2033	Consommation d'énergie	161.80 kWh/m²a
		Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 25082162 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25082162 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25082162 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25082162 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25082162 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

CODE DU BIEN: 25082162 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

La propriété

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

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: 25082162 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Taunus Wohnglück in Kelkheim - Fischbach!

Das lichtdurchflutete Einfamilienhaus überzeugt mit seiner Einzigartigkeit und bietet ausgiebigen Wohnraum.

Der Mittelpunkt des Anwesens ist das großzügige Haupthaus mit insgesamt 5,5 Zimmern und 3 Bädern.

Im Erdgeschoss befindet sich ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, eine offene Küche, ein Abstellraum und das erste Badezimmer. Im Obergeschoss liegt ein großes Schlafzimmer mit En-Suite-Bad samt Eckbadewanne. Am Flur entlang befindet sich ein weiteres Duschbad und zwei geräumige Zimmer. Eines davon ergänzt durch ein Ankleidezimmer mit zusätzlichem Fenster.

Im Dachgeschoss befindet sich ein weitläufiges helles Zimmer, mit einem weiteren WC. Ebenso finden Sie hier Zugang zur Dachterrasse. Die großzügige Terrasse, welche den Wohnraum in den warmen Monaten nach draußen erweitert.

Zusätzlich ist ein umfangreicher Keller vorhanden; ein möglicher Rückzugsort für Hobbyhandwerker.

Nicht selbstverständlich sind die zwei Stellplätze im Innenhof, welche im Alltag klare Vorteile bieten.

Ein besonderes Highlight stellt die separate Einliegerwohnung mit eigenem Balkon dar. Sie eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: zur Vermietung, als abgeschlossener Arbeitsbereich oder als komfortabler Rückzugsort für Gäste.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und die jährliche Kaltmiete beträgt 5.400,-€ im Jahr.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Besonderheit: Eingetragenes Wegerecht zugunsten des Hinterhauses.

CODE DU BIEN: 25082162 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

Détails des commodités

- Attraktive und familienfreundliche Lage
- Sofort Einzugsbereit
- 2 Freiplätze
- Teilweise neue Bodenbeläge
- Großzügige Dachterrasse
- Lichtdurchflutete Wohnräume
- Vorteilhafte Raumaufteilung
- Großer Keller
- Einliegerwohnung mit Einbauküche und Balkon (aktuell noch vermietet)

CODE DU BIEN: 25082162 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

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: 25082162 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.11.2033.
Endenergiebedarf beträgt 161.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25082162 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

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