

Gelnhausen

ΕΞΑΙΡΕΤΙΚΗ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ: Ένα πολυτελές  
"οικογενειακό" εστιατόριο με θέα στην κοιλάδα  
Kinzig!

Αριθμός ακινήτου: 24084028



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 899.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 215 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 740 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 24084028 - 63571 Gelnhausen**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 24084028 - 63571 Gelnhausen

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	24084028	Τιμή αγοράς	899.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 215 m <sup>2</sup>	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	5	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	4	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 45 m <sup>2</sup>
τουαλέτα	2	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	1979		
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 24084028 - 63571 Gelnhausen

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική ζήτηση ενέργειας	168.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	05.03.2028	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1979

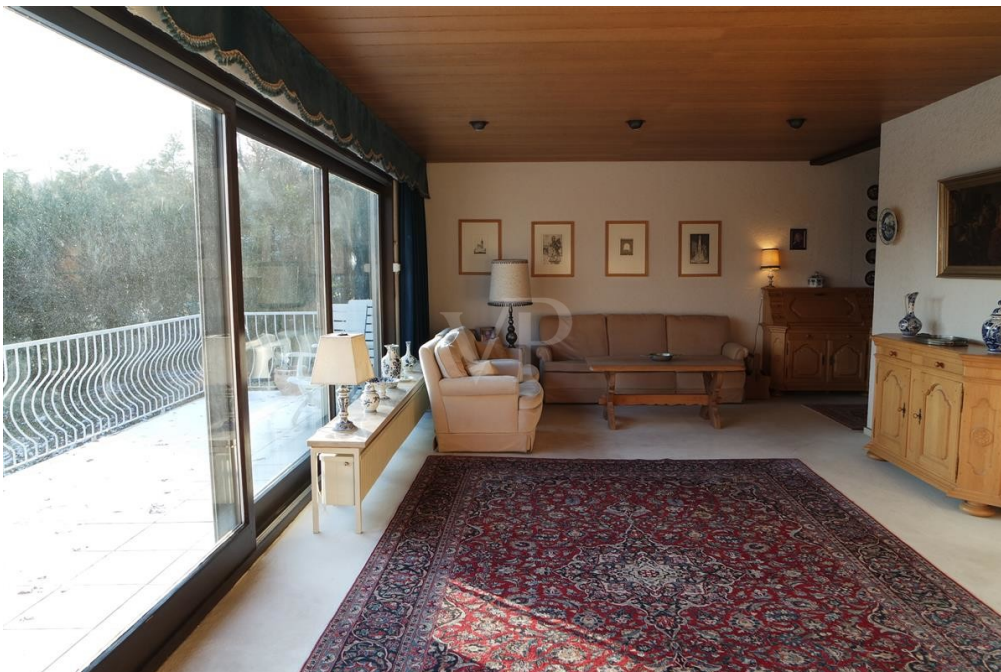
Αριθμός ακινήτου: 24084028 - 63571 Gelnhausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24084028 - 63571 Gelnhausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24084028 - 63571 Gelnhausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24084028 - 63571 Gelnhausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24084028 - 63571 Gelnhausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24084028 - 63571 Gelnhausen

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24084028 - 63571 Gelnhausen

## Το ακίνητο



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
0800 – 333 33 09  
*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

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

**Αριθμός ακινήτου: 24084028 - 63571 Gelnhausen**

## Μια πρώτη εντύπωση

Μια τοποθεσία που δεν έχει κανέναν: Ανεμπόδιστη, ήσυχη και απόλυτα μοναδική με εκπληκτική θέα στην κοιλάδα Kinzig - αλλά κοντά στην ιστορική παλιά πόλη του Gelnhausen και με εξαιρετικές συνδέσεις προς όλες τις κατευθύνσεις σε όλη την περιοχή του Ρήνου-Μάιν. Ο κομψός εσωτερικός σχεδιασμός σε δύο φωτεινούς ορόφους ανταποκρίνεται στις απαιτητικές απαιτήσεις ενός εκλεπτυσμένου πελατολογίου: Αυτή η μονοκατοικία χτίστηκε αρχικά το 1979 σε ένα όμορφο, ηλιόλουστο, ελαφρώς κεκλιμένο οικόπεδο και προσφέρει περίπου 260 τ.μ. χώρου διαβίωσης/χρήσιμοι χώροι σε δύο ορόφους. Οι δύο φωτεινοί όροφοι στο ισόγειο και στο υπόγειο περιλαμβάνουν συνολικά περίπου 215 τ.μ. χώρου διαβίωσης, καταμεμημένους σε πέντε υπνοδωμάτια/καθιστικά, κουζίνα, δύο μπάνια με φυσικό φως (ένα πλήρες μπάνιο και ένα με ντους), ένα WC επισκεπτών και διαδρόμους. Αυτός ο γενναιοδωρος χώρος συμπληρώνεται από περίπου 45 τ.μ. χώρου διαβίωσης στο κάτω ισόγειο (χρηματοκιβώτιο/αποθήκη). Και τα τρία σαλόνια/υπνοδωμάτια στο κάτω επίπεδο διαθέτουν παράθυρα από το δάπεδο μέχρι την οροφή ή άμεση πρόσβαση στη βεράντα και τον κήπο. Η καρδιά αυτής της ελκυστικής κατοικίας είναι ο ευρύχωρος χώρος καθιστικού/τραπεζαρίας περίπου 60 τ.μ. με ένα άνετο τζάκι και εντυπωσιακή θέα στην όμορφη κοιλάδα Kinzig, καθώς και ένα μεγάλο μπαλκόνι που οδηγεί μέσω σκάλας στον μεγάλο, όμορφα διαμορφωμένο κήπο. Περιλαμβάνονται καλοδιατηρημένη μοκέτα και μαρμάρινα δάπεδα υψηλής ποιότητας, όπως και ένα συμπαγές (ανοιχτό) τζάκι στο σαλόνι, μια λιμνούλα κήπου και η δυνατότητα εγκατάστασης σάουνας (στο κάτω επίπεδο). Ένα γκαράζ και μια θέση στάθμευσης (ακριβώς μπροστά από το γκαράζ) ολοκληρώνουν αυτό το εξαιρετικά ελκυστικό ακίνητο.

**Αριθμός ακινήτου: 24084028 - 63571 Gelnhausen**

## Όλα για την τοποθεσία

Die Barbarossastadt Gelnhausen ist Kreisstadt des Main-Kinzig-Kreises und liegt am östlichen Rand des Rhein-Main-Gebietes. Sie besteht neben seinem Stadtkern (Stadtteil Mitte) aus den Stadtteilen Hailer, Haitz, Höchst, Meerholz und Roth.

Gelnhausen liegt an der A 66, auf halber Strecke zwischen Frankfurt am Main und Fulda und verfügt über die zwei Autobahnanschlussstellen „Gelnhausen-West“ (43) und „Gelnhausen-Ost“ (44). Die Bundesstraße 457 verbindet Gelnhausen mit dem benachbarten Wetteraukreis, insbesondere mit der Nachbarstadt Büdingen.

Der Gelnhäuser Bahnhof liegt an der Kinzigtalbahn, Teil der Frankfurt-Bebraer Eisenbahn von Frankfurt nach Göttingen. Hier hält der Regionalverkehr aus Fulda in Richtung Frankfurt am Main (RE 50). Die Lahn-Kinzig-Bahn verbindet Gelnhausen mit Gießen.

**Αριθμός ακινήτου: 24084028 - 63571 Gelnhausen**

## Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.3.2028.

Endenergiebedarf beträgt 168.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

**Αριθμός ακινήτου: 24084028 - 63571 Gelnhausen**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Regine Bornhorst & Michael Bornhorst

---

Hauptstraße 31, 63486 Bruchköbel

Tel.: +49 6181 - 90 68 18 4

E-Mail: [main-kinzig-kreis@von-poll.com](mailto:main-kinzig-kreis@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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