

Kelkheim (Taunus) – Münster

# Modernisiertes Ein- Dreifamilienhaus in Kelkheim Münster

????????? ??????????: 25082032



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

???? ??????: 875.000 EUR • ??????????: ca. 184 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 619 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25082032 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25082032 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

?? ??? ??????

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| ???????? ?????????   | 25082032               |
| ???????????          | ca. 184 m²             |
| ????? ??????         | ?????????????? ?????   |
| ?????????            | 7                      |
| ????????????? ???    | 6                      |
| ???????????          |                        |
| ???????????          | 3                      |
| ????? ?????????????  | 1963                   |
| ?????? ????????????? | 2 x ????????????       |
|                      | ?????? ??????????????, |
|                      | 2 x ????????           |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | 875.000 EUR                                                                           |
| ??????               | ?????????????                                                                         |
|                      | ?????????????????                                                                     |
| ?????????????        | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????? | 2018                                                                                  |
| ?????????            | ?????????                                                                             |
| ?????????????        |                                                                                       |
| ?????????            | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????             |

??????? ???????: 25082032 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????? ???????<br>??????????                                                | 124.50 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 18.03.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | D              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1963           |

???????? ??????????: 25082032 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

?? ?????????



???????? ??????????: 25082032 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

?? ?????????



???????? ??????????: 25082032 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

?? ?????????



??????? ???????: 25082032 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

?? ???????



???????? ??: 25082032 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

?? ???????



???????? ??????????: 25082032 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

??????? ???????: 25082032 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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)

IHRE BESTE LAGE



## 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

??????? ???????: 25082032 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

## ??? ?????? ?????????

Herzlich willkommen in diesem großzügigen Ein-Zweifamilienhaus in Kelkheim-Münster. Mit insgesamt sechs Schlafzimmern, auf 184 qm Wohnfläche bietet dieses Haus viel Platz für die ganze Familie und Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Treppenhaus ist räumlich ausgelagert, so dass eine Nutzung als Ein- bis Dreifamilienhaus möglich ist. Das Erdgeschoss besticht durch einen hellen und offenen Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur vorgelagerten Sonnenterrasse. Angrenzend befindet sich eine moderne Küche in U-Form, die durch Funktionalität und den Landhausstil überzeugt. Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss verfügt über ein angrenzendes Duschbad und kann als Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Im Obergeschoss befinden sich drei helle Schlafzimmer sowie ein großzügiges Hauptbad mit Badewanne und Dusche. Das Dachgeschoss wurde in den 90er Jahren ausgebaut und verfügt über ein weiteres Zimmer, ein wunderbares Dachstudio sowie über ein Duschbad und eine kleine Pantryküche. Der Garten ist von Familien optimal nutzbar, zwei Terrassen und viel ebene Grünfläche vermögen zu begeistern. Eine Doppelgarage plus zwei Stellplätze bieten dem "Fuhrpark" einer Großfamilie ausreichend Platz, um alle Fahrzeuge gut unterzubringen. Dieses Haus ist perfekt für Familien mit Kindern. Lassen Sie sich von dieser außergewöhnlichen Immobilie begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

??????? ???????: 25082032 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

??????????????? ??? ????????

- zentrale Lage
- Modernisierte Grundausstattung
- energetisch modernisiert: Gasheizung aus 2018, 3-fach Verglasung und Fassadendämmung
- durchdachter Grundriss für eine große Familie
- Doppelgarage und zwei Stellplätze
- offiziell genehmigtes Dreifamilienhaus

??????? ???????: 25082032 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25082032 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 124.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 25082032 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus  
E-Mail: [hofheim@von-poll.com](mailto:hofheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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