

Kelkheim

# Charmantes Zweifamilienhaus in zentraler Lage mit zusätzlichem Pachtland

????????? ??????????: 25082109

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ?????????: 535.000 EUR • ??????????: ca. 170 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ????????? ?????: 437 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25082109 - 65779 Kelkheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ???? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25082109 - 65779 Kelkheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	25082109	????? ???????	535.000 EUR
????????????	ca. 170 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	8		
????? ?????????????	1955		
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????????? ?????????????	???????
		????????	??????

???????? ??????????: 25082109 - 65779 Kelkheim

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

?????????? ??????????	????????? ?????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	<b>ELECTRICITY</b>	????????? ??????? ????????????	208.40 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	17.09.2035	????????????? ???????????????? ????????????	G
????? ????????????	?????????????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1955

???????? ??????????: 25082109 - 65779 Kelkheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25082109 - 65779 Kelkheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25082109 - 65779 Kelkheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25082109 - 65779 Kelkheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25082109 - 65779 Kelkheim

?? ?????????



???????? ?????: 25082109 - 65779 Kelkheim

?? ????????



???????? ??????????: 25082109 - 65779 Kelkheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25082109 - 65779 Kelkheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25082109 - 65779 Kelkheim

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

???????? ??????????: 25082109 - 65779 Kelkheim

?? ?????????

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)

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

???????? ??????????: 25082109 - 65779 Kelkheim

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

In einer zentralen Lage von Kelkheim Mitte dürfen wir Ihnen dieses Zweifamilienhaus für die Familie anbieten.

Fußläufig erreichen Sie in nur 2 Minuten die Bahnstation von Kelkheim Mitte sowie die umliegenden Restaurants und einen Supermarkt.

Im Jahr 1955 erbaut, wurde die Immobilie im Jahr 1974 erweitert und bietet dem Erwerber mit nunmehr ca. 170 qm Wohnfläche ausreichend Platz, um sich selbst zu verwirklichen.

Eine Vielzahl an Zimmern gibt Familien die Möglichkeit allen individuellen Konstellationen gerecht zu werden, ob als Einfamilienhaus oder auch als Mehrgenerationen-Wohnhaus.

Das Haus bedarf einer grundlegenden Sanierung, ist jedoch von solider Bausubstanz.

Eine Garage mit direktem Hauszugang sowie ein Stellplatz davor sind gefällig.

Ein Obstbaumgrundstück hinter dem Haus kann optional für 50,00 € jährlich gepachtet werden.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

???????? ??????????: 25082109 - 65779 Kelkheim

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

- zentrale Lage
- Baujahr 1955 als Zweifamilienhaus/ Anbau 1974
- optional kann ein Pachtvertrag für das hinter dem Haus liegende Gartenland übernommen werden

???????? ??????????: 25082109 - 65779 Kelkheim

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

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.

??????? ????????: 25082109 - 65779 Kelkheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 208.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.  
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 Handelsregisterauszugs, 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.

???????? ??????????: 25082109 - 65779 Kelkheim

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

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

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

E-Mail: hofheim@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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