

Kelkheim (Taunus)

## Bungalow der Extraklasse in Bestlage wartet auf neue Visionen

???????: 25082144



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

?????: 1.490.000 EUR • ??????: ca. 362 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ??????: 1.824 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ??? ??? ????? ??????????

● ?????????????? ??? ??????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ??????????????

● ??????????????????

????????? ??????????: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25082144
???????????	ca. 362 m <sup>2</sup>
?????????	9
?????????? ???	8
???????????	
???????????	5
????? ????????????	1962
????? ????????????	2 x ????????????
	????? ????????????,
	2 x ????????

????? ????????	1.490.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	???????
???????????	
???????????????????	ca. 219 m <sup>2</sup>
???????	
???????	?????????, WC ???????????, ????, ?????, ???????????????, ???????

????????? ??????????: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

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

???????????	???????????
???????????	????
???? ?????	11.11.2035
???????????????	
?????? ???	
???? ?????	????

?????????????????	BEDARF
???????????	
???????? ?????	202.00 kWh/m²a
???????????	
???????????	G
???????????	
???????????	
???? ?????	1962
???????????	
???????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

?? ???????



???????? ?????: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

?? ???????



???????? ?????: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

?? ???????



???????? ?????: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

?? ???????



???????? ?????: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

?? ???????

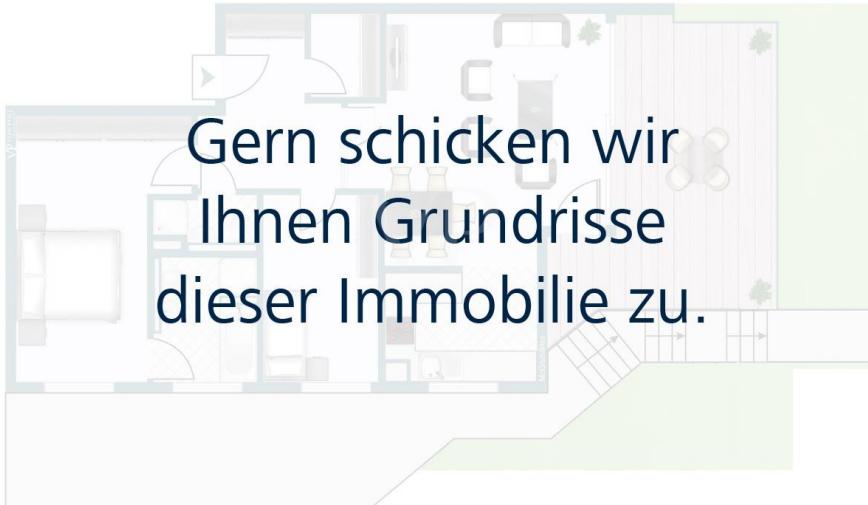


???????? ?????: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

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

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)

???????? ?????: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

?? ???????

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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD

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

???????? ?????: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

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

In allerfeinster Villenlage von Kelkheim dürfen wir Ihnen dieses Raumwunder auf einem selten zu findenden Grundstück von 1.824 qm Größe anbieten.

Ursprünglich im Jahr 1962 in Form zweier autarker Bungalows erbaut, wurden beide Baukörper im Jahr 1992 gekonnt über einen Zwischenbau miteinander verbunden.

Entstanden ist ein großzügiger Baukörper der seinesgleichen sucht, eingebettet in ein absolut privates Grundstück mit altem Obstbaumbestand.

Haus uns Grundstück stehen hier in einem optimalen Verhältnis und warten auf den neuen Eigentümer, der bereit ist diese besondere Immobilie seinen Vorstellungen entsprechend auf den Stand der Zeit zu bringen.

Mit 362 qm Wohnfläche, verteilt auf 9 Zimmer und 3 Bäder im Erdgeschoss, sowie auf 2 weitere Zimmer und Bäder im Untergeschoss, bietet dieses Wohndomizil Ihnen alle Möglichkeiten.

Wem das noch nicht genug ist, der kann den vorhandenen Baukörper mit einem Staffelgeschoss und Dachterrasse erweitern.

Entstehen könnte ein visionäres Objekt in der Spitzenlage Kelkheims, nur einen Steinwurf vom Golfplatz und den zahlreichen Spaziergehwegen des Kelkheimer Stadtwalds entfernt.

Eine Doppelgarage und zwei Stellplatz an der Straße komplettieren dieses Angebot.

Gerne führen wir Sie persönlich durch diese einmalige Immobilie und zeigen Ihnen die einzelnen Gestaltungsmöglichkeiten auf.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme und die Vereinbarung eines persönlichen Termins.

????????? ??????????: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

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

- 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

???????? ?????: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

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

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.

???????? ?????: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

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

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

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

E-Mail: [hofheim@von-poll.com](mailto:hofheim@von-poll.com)

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

---

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