

**Kelsterbach**

# Großzügige Maisonette - Wohnung in ruhiger Wohnrandlage • Mainblick • Doppel-Carport

**VP azonosító: 26059006**



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

**BÉRLETI DÍJ: 2.600 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 215 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8**

**VP azonosító: 26059006 - 65451 Kelsterbach**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26059006 - 65451 Kelsterbach

## Áttekintés

VP azonosító	26059006	Bérelti díj	2.600 EUR
Hasznos lakótér	ca. 215 m <sup>2</sup>	További költségek	700 EUR
Emelet	1	Modernizálás / felújítás	2005
Szobák	8	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálósobák	7	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	1	Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Építés éve	1900		
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló, 3 x Felszíni parkolóhely		

VP azonosító: 26059006 - 65451 Kelsterbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	21.11.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	287.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1899

VP azonosító: 26059006 - 65451 Kelsterbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26059006 - 65451 Kelsterbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26059006 - 65451 Kelsterbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26059006 - 65451 Kelsterbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26059006 - 65451 Kelsterbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26059006 - 65451 Kelsterbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26059006 - 65451 Kelsterbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26059006 - 65451 Kelsterbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26059006 - 65451 Kelsterbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26059006 - 65451 Kelsterbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26059006 - 65451 Kelsterbach

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06105 - 27 67 98 0

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

VP azonosító: 26059006 - 65451 Kelsterbach

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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.: 06105 - 27 67 98 0

Shop Mörfelden-Walldorf | Ludwigstraße 36 | 64546 Mörfelden-Walldorf | moerfelden.walldorf@von-poll.com

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

**VP azonosító: 26059006 - 65451 Kelsterbach**

## Az elso benyomás

In unmittelbarer Nähe zum Main, am Ende einer Stichstraße befindet sich diese großzügige Maisonette-Wohnung im ersten Obergeschoss eines sehr gepflegten Zweifamilienhauses. Die Wohnung, die über zwei voneinander unabhängige Zugänge verfügt, erstreckt sich mit rund 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche über das erste Obergeschoss, das Dachgeschoss und den ausgebauten Spitzboden. Sie verfügt über insgesamt 8 Zimmer und 3 Balkons, von denen 2 den direkten Blick auf den Main und den wundervollen Garten gewähren. Deckenhöhen von über 3 Meter im 1. Obergeschoss, die großzügige Wohnküche mit angrenzender Speiskammer und die geschwungene Holzterrasse, die das Dachgeschoss und den ausgebauten Spitzboden verbinden, zeugen vom Charme vergangener Zeiten. Hervorzuheben ist das zum Main ausgerichtete, ca. 40 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit großem überdachtetem Balkon. Die Fußböden dieser Etage sind vorwiegend mit Fischgrat-Parkett belegt.

Das Dachgeschoss beherbergt ein circa 25 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer mit Tageslichtbadezimmer en suite und vorgelagertem Balkon. Ebenfalls auf dieser Etage stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung. Der ausgebaute Spitzboden bietet einen großen, hellen Raum, der sich über die gesamte Tiefe des Hauses erstreckt.

Zur Wohnung zählt ein großer Kellerraum. Als sehr komfortabel erweist sich der zur Wohnung gehörende Doppel-Carport. Weitere PKW-Stellplätze befinden sich ebenfalls auf dem Grundstück.

Sowohl die Größe der Wohnung als auch die Raumaufteilung und die hervorragende Infrastruktur bieten unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Familien finden hier ein idyllisches Zuhause mit hohem Freizeitwert. Auch Wohnen und Arbeiten eines Freiberuflers und Kreativen ist sehr gut denkbar. Versorgungsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Anbindung an den ÖPNV besteht durch die S-Bahn-Station in Kelsterbach. Dort

verkehren die S-Bahnlinien S8 und S9 des RMV, die Kelsterbach mit dem Flughafen, dem Frankfurter Hauptbahnhof und der Innenstadt verbinden. Über die B 40 besteht eine sehr gute Anbindung für den Individualverkehr, sowohl an die BAB 3 als auch an die BAB 66. Beide Anschlussstellen sind in wenigen Minuten Fahrzeit erreichbar.

**VP azonosító: 26059006 - 65451 Kelsterbach**

## Részletes felszereltség

- charmante Maisonette
- Haus im Haus Charakter
- unmittelbare Mainnähe
- ca.240 qm Wohnfläche
- 2 autarke Wohnungszugänge
- im 1. OG Deckenhöhen über 3 Meter
- große Wohnküche mit Speisekammer
- großes Tageslichtbadezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne und separater Dusche
- 3 Balkons
- unverbaubarer Blick auf den Main bis hin zum Taunus
- großer Garten
- Doppelcarport zzgl. weiterer PKW-Stellplätze
- hervorragende Infrastruktur
- hoher Freizeitwert

**VP azonosító: 26059006 - 65451 Kelsterbach**

## Minden a helyszínről

Kelsterbach, auch 'Die Perle am Untermain' genannt ist eine kleine Stadt mit ca. 17.000 Einwohnern im hessischen Kreis Gross-Gerau. Sie liegt am südwestlichen Stadtrand von Frankfurt am Main in einem Flussbogen am westlichen Mainufer. Der Main, die schönen Grünflächen und der Südpark lassen die Stadt zu einem familienfreundlichen Zuhause werden.

Kelsterbach verfügt über eine Vielzahl von Schulen und Kindergärten. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Nähe. Durch die zentrale Lage im Rhein-Main-Gebiet und die hervorragende Verkehrsanbindung (A3, A5, A60, A66, A67 und B43, als auch den S-Bahn-Anschluss) erreicht man den internationalen Flughafen Frankfurt am Main innerhalb weniger Minuten und die umliegenden Städte Frankfurt am Main, Wiesbaden, Mainz und Darmstadt innerhalb von 15-30 Fahrminuten.

**VP azonosító: 26059006 - 65451 Kelsterbach**

## További információ / adatok

**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.

**VP azonosító: 26059006 - 65451 Kelsterbach**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Carel William Hanemann

---

Ludwigstraße 36, 64546 Mörfelden-Walldorf

Tel.: +49 6105 - 27 67 98 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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