

Kelsterbach

# Energieeffizientes Dreifamilienhaus in gefragter Wohnlage

VP azonosító: 26059007



VÉTELÁR: 935.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 318 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 560 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26059007 - 65451 Kelsterbach**

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

VP azonosító: 26059007 - 65451 Kelsterbach

## Áttekintés

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| VP azonosító          | 26059007               |
| Hasznos lakótér       | ca. 318 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto             |
| Szobák                | 11                     |
| Hálósobák             | 8                      |
| Fürdoszobák           | 3                      |
| Építés éve            | 1978                   |
| Parkolási lehetőségek | 3 x Beálló             |

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Vételár                     | 935.000 EUR  |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 5,95% (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2025   |
| Az ingatlan állapota        | Korszerusített   |
| Kivitelezési módszer        | Szilárd  |
| Hasznos terület             | ca. 139 m <sup>2</sup>   |
| Felszereltség               | Vendég WC, Kert /<br>közös használat,<br>Erkély                                      |

VP azonosító: 26059007 - 65451 Kelsterbach

## Áttekintés: Energia adatok

|  |               |
|--|---------------|
| Energiaforrás  | Elektromosság |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratára | 30.10.2035    |
| Energiaforrás  | Elektromosság |

|  |                            |
|--|----------------------------|
| Energiatanúsítvány   | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény  | 74.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | B                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1979                       |

VP azonosító: 26059007 - 65451 Kelsterbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26059007 - 65451 Kelsterbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26059007 - 65451 Kelsterbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26059007 - 65451 Kelsterbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26059007 - 65451 Kelsterbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26059007 - 65451 Kelsterbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26059007 - 65451 Kelsterbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26059007 - 65451 Kelsterbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 26059007 - 65451 Kelsterbach

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06105 - 27 67 98 0

VP azonosító: 26059007 - 65451 Kelsterbach

## Az ingatlan



UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

**Wir bewerten Ihre Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich, entwickeln  
eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufs-  
strategie und stehen Ihnen bis zu einem  
erfolgreichen Abschluss zur Seite.**

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



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

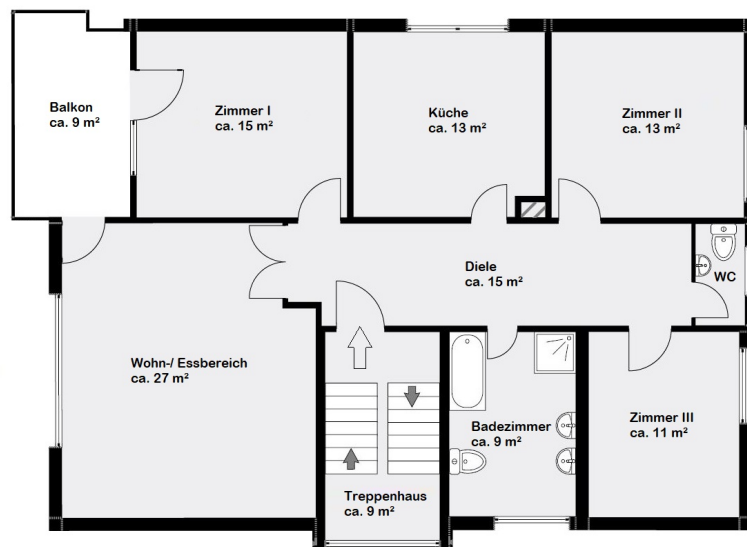


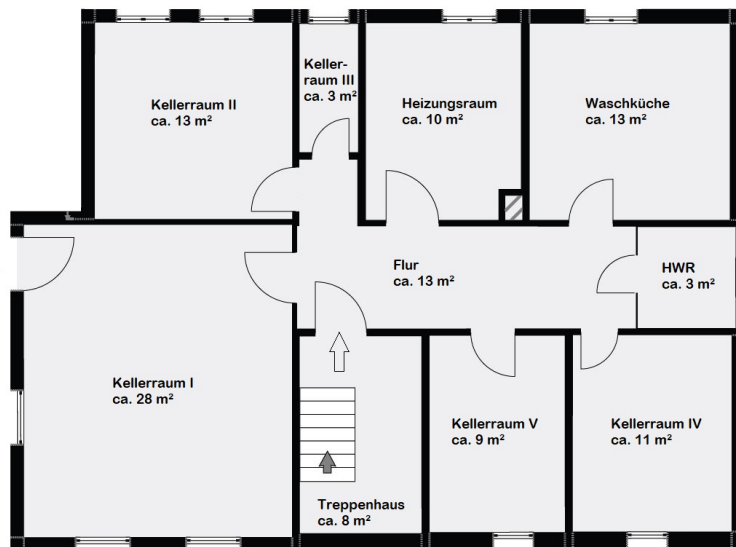
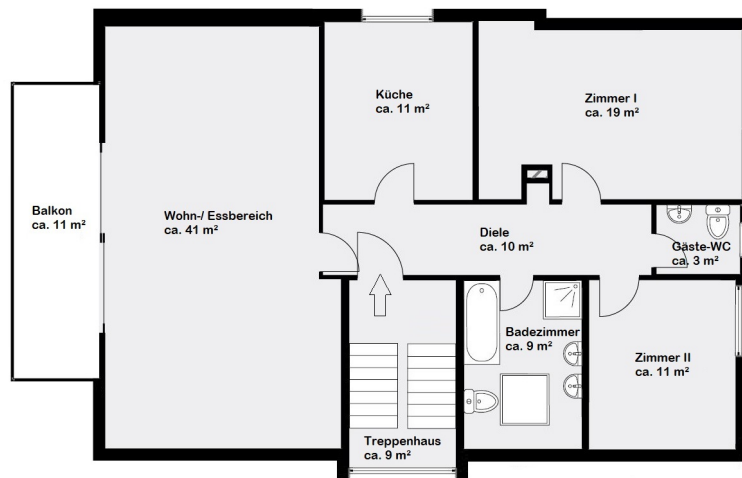
Finanzierung  
berechnen



VP azonosító: 26059007 - 65451 Kelsterbach

# Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26059007 - 65451 Kelsterbach**

## Az elso benyomás

Dieses freistehende Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1978 steht auf einem rund 560 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet etwa 318 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es umfasst zwei Vier-Zimmer-Wohnungen (circa 111 m<sup>2</sup> im Hochparterre und circa 109 m<sup>2</sup> im ersten Obergeschoss) sowie eine Drei-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss (circa 98 m<sup>2</sup>). Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon, eine Fußbodenheizung, ein Tageslichtbad, ein Gäste-WC sowie einen separaten Küchenraum.

Die Vier-Zimmer-Wohnung im Hochparterre mit direktem Gartenzugang ist mietfrei. Die Wohnungen im ersten Obergeschoss und im Dachgeschoss sind langjährig vermietet und erzielen stabile Mieten. Das rund 111 m<sup>2</sup> große Untergeschoss bietet für jede Wohnung einen separaten Kellerraum sowie weitere Nutzräume und einen gemeinschaftlichen Waschaum.

Die Außenanlage präsentiert sich ebenso wie das Haus selbst gepflegt und umfasst ein Gartenhaus, einen umlaufenden Garten sowie ein Carport mit drei PKW-Stellplätzen. Der Garten steht aktuell exklusiv der Vier-Zimmer-Hochparterre-Wohnung zur Verfügung.

Hervorzuheben ist außerdem die erst kürzlich abgeschlossene energetische Sanierung, bei der das Gebäude Ende 2025 von einer Ölheizung auf eine moderne, effiziente Wärmepumpe umgestellt wurde. Dadurch verbessert sich die Energiebilanz und es entsteht langfristiges Einspar- und Wertsteigerungspotenzial.

### Zusammenfassung:

- Vier-Zimmer-Wohnung im Hochparterre, circa 111 m<sup>2</sup>, mietfrei, mit Gartenzugang
- Vier-Zimmer-Wohnung, 1. Obergeschoss, 109 m<sup>2</sup>, seit 1978 vermietet
- Dreizimmerwohnung im Dachgeschoss, circa 98 m<sup>2</sup>, seit 1978 vermietet

Die aktuellen monatlichen Nettoeinnahmen aus den Wohnungen im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss sowie einem vermieteten Stellplatz belaufen sich auf 2.248,55 €.

Das Haus überzeugt durch seine ruhige Lage und die gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln, Schulen und Freizeitangeboten. Gleichzeitig laden die umliegenden Grünflächen zu Spaziergängen und Erholung im Freien ein. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses modernisierte Mehrfamilienhaus mit seinem vielseitigen Raumangebot kennenzulernen, und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie.

**VP azonosító: 26059007 - 65451 Kelsterbach**

## **Részletes felszereltség**

- Gegensprechanlage
- Fußbodenheizung
- Funkraumthermostate
- Rollläden
- Tageslichtbad
- Wärmepumpe 2025
- Balkon
- Keller
- Gartenhaus
- Drei Carport-PKW-Stellplätze

**VP azonosító: 26059007 - 65451 Kelsterbach**

## **Minden a helyszínról**

**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: 26059007 - 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: 26059007 - 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)**