

Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

Zwei Wege, eine Chance: Immobilie am Staufen mit Weitblick als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung

VP azonosító: 26082006



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 835.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 302 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 772 m²

VP azonosító: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

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

VP azonosító: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

Áttekintés

VP azonosító	26082006	Vételár	835.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 302 m ²	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto		
Szobák	8		
Hálósobák	5		
Fürdoszobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1973	Hasznos terület	ca. 105 m ²
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	133.50 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	17.07.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1973

VP azonosító: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

Az ingatlan



VP azonosító: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

Az ingatlan



VP azonosító: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

Az ingatlan



VP azonosító: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

Az ingatlan



VP azonosító: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

Az ingatlan



VP azonosító: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

Az ingatlan



VP azonosító: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

Az ingatlan



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.

VP azonosító: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

IHRE BESTE LAGE



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

VP azonosító: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

Az elso benyomás

Mehr Raum, mehr Möglichkeiten, mehr Sicherheit für Ihre Zukunft.

Dieses Haus eröffnet Ihnen genau das: großzügiges Wohnen in begehrter Lage kombiniert mit laufenden Einnahmen, die Ihre monatliche Belastung spürbar reduzieren können.

In einer der gefragtesten Wohnlagen von Kelkheim-Fischbach gelegen, verbindet die Immobilie Ruhe, Weitblick und eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Fachgeschäfte, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar – ein Standort, der dauerhaft gefragt bleibt und damit wertstabil ist.

Das massiv errichtete Wohnhaus präsentiert sich als durchdachtes Mehrparteienkonzept mit drei eigenständigen Wohneinheiten, verteilt auf Garten-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss. Jede Einheit spricht eine eigene Zielgruppe an und macht das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger hochattraktiv.

Herzstück des Hauses ist die großzügige Erdgeschosswohnung mit direktem Zugang in den weitläufigen, liebevoll eingewachsenen Garten. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich schafft ein modernes Wohngefühl mit viel Licht und Atmosphäre. Der gemauerte Kamin setzt einen stilvollen Akzent und gliedert den Raum auf elegante Weise, zusätzlich setzt der Kamin sich auf der Terrasse als Außenkamin fort. Die teilweise überdachte Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie – ein idealer Ort für entspannte Sommerabende mit Blick ins Grüne. Der private Rückzugsbereich ist klar abgetrennt und umfasst drei Schlafzimmer sowie ein modernes, nahezu neuwertiges Badezimmer.

Auch die Dachgeschosswohnung überzeugt mit einer offenen, hellen Gestaltung. Ein großzügiger Wohnbereich mit Essplatz und integrierter Thekenküche, ein Schlafzimmer sowie ein Duschbad bieten eine ideale Lösung für Singles oder Paare.

Im Gartengeschoss ergänzt eine barrierefrei zugängliche Zwei-Zimmer-Einliegerwohnung das Raumangebot. Mit separater Terrasse, gemütlichem Wohnbereich, ruhigem Schlafzimmer, Küche, Bad und Abstellraum eignet sie sich hervorragend zur Vermietung oder für Familienangehörige oder als Au-Pair-Bereich

Abgerundet wird das Angebot durch zwei direkt ans Haus angebundene Garagen – ein komfortables Plus im Alltag.

Aktuell sind alle Wohneinheiten vermietet. Damit vereint diese Immobilie langfristige Sicherheit, Flexibilität und ein hohes Maß an Lebensqualität – egal ob Sie selbst einziehen, teilweise selbst nutzen oder vollständig investieren möchten.

Ein Haus, das nicht nur Wohnraum bietet, sondern Perspektive.

VP azonosító: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

Részletes felszereltség

- Solide massive Bauweise aus dem Jahr 1973 mit nachhaltiger Substanz
- Gedämmtes und vollständig ausgebautes Dachgeschoss
- Attraktive Aufteilung in drei eigenständige Wohneinheiten
- Gaszentralheizung (Baujahr 2006) mit bewährter, wirtschaftlicher Technik
- Modernisiertes Badezimmer im Erdgeschoss (Erneuerung 2015)
- Doppelt isolierte Holzfenster teilweise mit Rollläden
- Bodenbeläge: Teppich, Laminat und Fliesen
- Innen- und Außenkamin für Wohnkomfort und besondere Atmosphäre
- Gartengeschoss: separate 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit eigener Terrasse
- Erdgeschoss: großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten
- Dachgeschoss: helle 2-Zimmer-Wohnung mit effizienter Raumaufteilung
- Großzügiger, eingewachsener Garten mit hoher Aufenthaltsqualität
- Zwei direkt am Haus befindliche Garagen

VP azonosító: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 133.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020):

Gem. § 48 GEG sowie § 80, Abs. 4 GEG weisen wir Sie darauf hin, dass für den Käufer der Immobilie eine Pflicht zur kostenlosen Energieberatung besteht. Gemäß den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) kann für den Käufer eine gesetzliche Verpflichtung zur Umsetzung bestimmter energetischer Maßnahmen bestehen. Zudem besteht nach dem Kauf eine Pflicht zur kostenlosen Energieberatung gemäß § 80 Abs. 4 GEG.

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: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

E-Mail: hofheim@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com