

Kelkheim (Taunus)

Un bungalow di prima classe in una posizione privilegiata attende nuove visioni.

Codice oggetto: 25082144



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 362 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.824 m²

Codice oggetto: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25082144
Superficie netta	ca. 362 m²
Vani	9
Camere da letto	8
Bagni	5
Anno di costruzione	1962
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.490.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 219 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	11.11.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	202.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1962

Codice oggetto: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

La proprietà



Codice oggetto: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

La proprietà



Codice oggetto: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

La proprietà



Codice oggetto: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

La proprietà



Codice oggetto: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

La proprietà



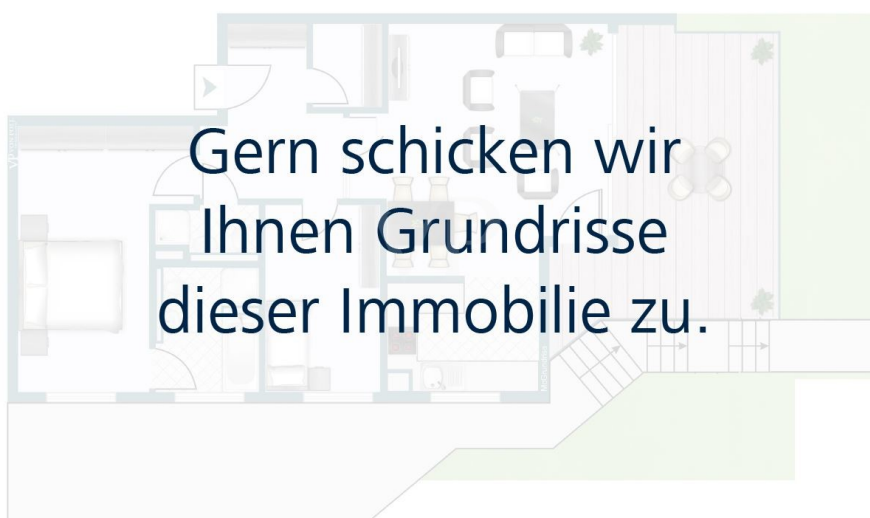
Codice oggetto: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/hofheim

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Codice oggetto: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

La proprietà

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

Codice oggetto: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

Una prima impressione

Nella zona residenziale più esclusiva di Kelkheim, siamo lieti di offrirvi questo spazioso gioiello, situato su un raro terreno di 1.824 mq. Originariamente costruito nel 1962 come due bungalow separati, le due strutture sono state abilmente unite nel 1992 tramite un edificio intermedio. Il risultato è una casa dalle proporzioni generose, davvero unica, immersa in una proprietà completamente privata con alberi da frutto maturi. Casa e terreno sono perfettamente bilanciati e attendono il nuovo proprietario, pronto a modernizzare questa eccezionale proprietà a proprio piacimento. Con 362 mq di superficie abitabile, distribuiti in 9 stanze e 3 bagni al piano terra, oltre a 2 stanze e bagni aggiuntivi nel seminterrato, questa residenza offre infinite possibilità. Per chi desidera ancora più spazio, la struttura esistente può essere ampliata con un attico e una terrazza sul tetto. Una proprietà visionaria potrebbe essere costruita in una posizione privilegiata a Kelkheim, a pochi passi dal campo da golf e dai numerosi sentieri escursionistici del bosco cittadino di Kelkheim. Un garage doppio e due posti auto in strada completano l'offerta. Saremo lieti di guidarvi personalmente alla scoperta di questa proprietà unica e di illustrarvi le diverse possibilità di progettazione. Non vediamo l'ora di contattarvi e di fissare un appuntamento personalizzato.

Codice oggetto: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 202.00 kwh/(m²*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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25082144 - 65779 Kelkheim (Taunus)

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

E-Mail: hofheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com