

Kelkheim (Taunus)

Ein Zuhause, viele Möglichkeiten: Großzügiges Wohnkonzept in Kelkheim

Codice oggetto: 26082105a



PREZZO D'ACQUISTO: 540.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m² • VANI: 7.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 250 m²

Codice oggetto: 26082105a - 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: 26082105a - 65779 Kelkheim (Taunus)

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26082105a
Superficie netta	ca. 200 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7.5
Camere da letto	5
Bagni	4
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	540.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 50 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 26082105a - 65779 Kelkheim (Taunus)

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	19.11.2033	Consumo energetico	161.80 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	F
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

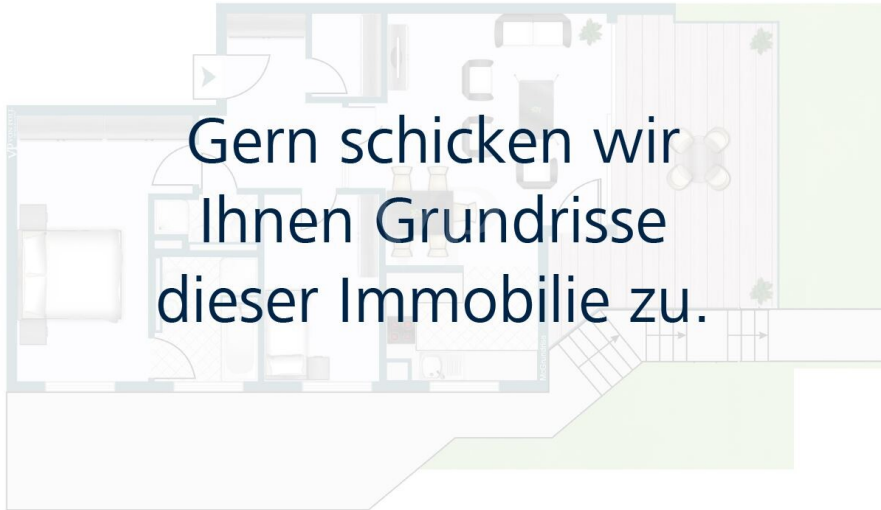
Codice oggetto: 26082105a - 65779 Kelkheim (Taunus)

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

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: 26082105a - 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: 26082105a - 65779 Kelkheim (Taunus)

Una prima impressione

Wohnen mit vielen Möglichkeiten - großzügiges Einfamilienhaus mit separater Wohneinheit in Kelkheim

Dieses vielseitige Einfamilienhaus bietet ein großzügiges Raumangebot und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnkonzepte. Helle Räume, mehrere Wohnebenen und die zusätzliche Einliegerwohnung schaffen ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Im Erdgeschoss bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche den Mittelpunkt des Hauses. Die großzügige Gestaltung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und bietet viel Raum für den gemeinsamen Alltag. Ein modernes Badezimmer sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen diese Etage.

Das Obergeschoss verfügt über ein geräumiges Schlafzimmer mit Bad en suite und Eckbadewanne. Zwei weitere Zimmer sowie ein separates Duschbad bieten zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten. Eines der Zimmer wird durch ein eigenes Ankleidezimmer mit Tageslicht ergänzt und schafft damit ein besonderes Plus an Komfort.

Zusätzlichen Raum bietet das ausgebautе Dachgeschoss. Ob als Arbeitszimmer, Studio oder Gästebereich - Die Fläche lässt sich flexibel an die persönlichen Bedürfnisse anpassen. Ein Gäste-WC und der Zugang zur großzügigen Dachterrasse runden diese Ebene ab und schaffen einen schönen Platz zum Verweilen im Freien.

Auch im Untergeschoss stehen weitere Nutzflächen zur Verfügung, die sich beispielsweise als Hobbybereich, Werkstatt oder Stauraum anbieten.

Eine weitere Besonderheit der Immobilie ist die separat gelegene Einliegerwohnung mit eigenem Balkon. Diese ist aktuell vermietet und erwirtschaftet eine jährliche Kaltmiete von 5.400 €. Damit bietet sie sowohl eine interessante Ergänzung zur Eigennutzung als auch langfristig verschiedene Nutzungsperspektiven.

Zwei Stellplätze im Innenhof vervollständigen das Platzangebot.

Für das Hinterhaus besteht ein eingetragenes Wegerecht.

Ein Zuhause mit großzügigen Platzverhältnissen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten,

das Raum für unterschiedliche Lebensmodelle und individuelle Vorstellungen bietet. Gerne präsentieren wir Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung.

Codice oggetto: 26082105a - 65779 Kelkheim (Taunus)

Dettagli dei servizi

- Attraktive und familienfreundliche Lage
- Sofort Einzugsbereit
- 2 Freiplätze
- Teilweise neue Bodenbeläge
- Großzügige Dachterrasse
- Lichtdurchflutete Wohnräume
- Vorteilhafte Raumaufteilung
- Großer Keller
- Einliegerwohnung mit Einbauküche und Balkon (aktuell noch vermietet)

Codice oggetto: 26082105a - 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: 26082105a - 65779 Kelkheim (Taunus)

Ulteriori informazioni

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: 26082105a - 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