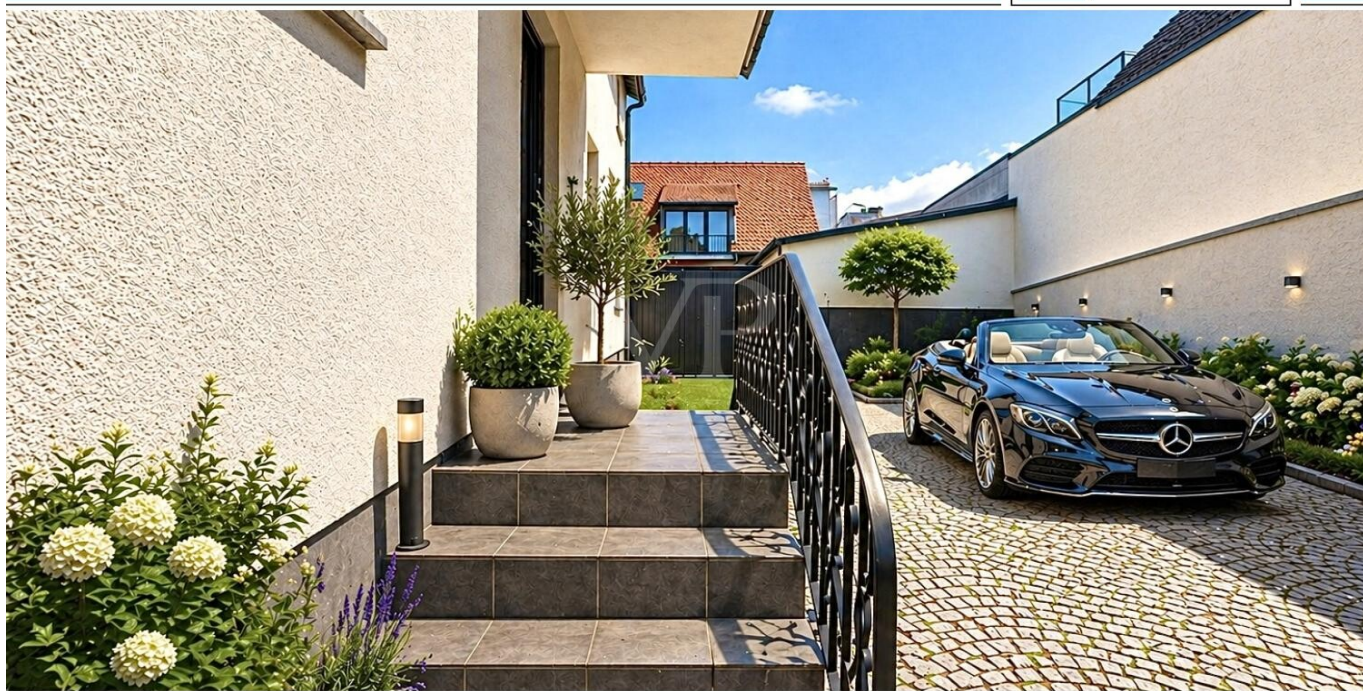


Kelkheim (Taunus) - Fischbach

# Raum für Ideen: Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Kelkheim-Fischbach

Codice oggetto: 26082059



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

PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 217 m<sup>2</sup> • VANI: 7.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 259 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26082059 - 65779 Kelkheim (Taunus) - Fischbach**

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

**Codice oggetto: 26082059 - 65779 Kelkheim (Taunus) - Fischbach**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26082059
Superficie netta	ca. 217 m <sup>2</sup>
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	599.000 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 <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone

**Codice oggetto: 26082059 - 65779 Kelkheim (Taunus) - Fischbach**

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Olio</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>19.11.2033</b>	Consumo energetico	<b>161.80 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2002</b>

Codice oggetto: 26082059 - 65779 Kelkheim (Taunus) - Fischbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26082059 - 65779 Kelkheim (Taunus) - Fischbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26082059 - 65779 Kelkheim (Taunus) - Fischbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26082059 - 65779 Kelkheim (Taunus) - Fischbach

## La proprietà



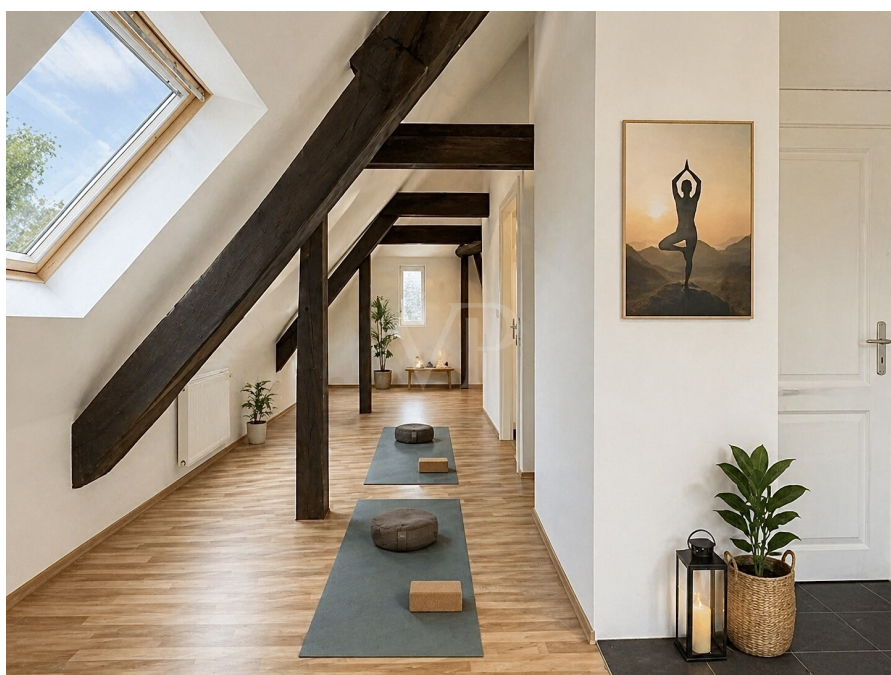
Codice oggetto: 26082059 - 65779 Kelkheim (Taunus) - Fischbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26082059 - 65779 Kelkheim (Taunus) - Fischbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26082059 - 65779 Kelkheim (Taunus) - Fischbach

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN\*



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

Codice oggetto: 26082059 - 65779 Kelkheim (Taunus) - Fischbach

## 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: 26082059 - 65779 Kelkheim (Taunus) - Fischbach**

## **Una prima impressione**

**Willkommen in Ihrem neuen Taunus Wohnglück in Kelkheim - Fischbach!**

**Das lichtdurchflutete Einfamilienhaus überzeugt mit seiner Einzigartigkeit und bietet exklusiven Wohnraum.**

**Der Mittelpunkt des Anwesens ist das großzügige Haupthaus mit insgesamt 5,5 Zimmern und 3 Bädern.**

**Im Erdgeschoss befindet sich ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, eine offene Küche, ein Abstellraum und das erste Badezimmer. Im Obergeschoss liegt ein großes Schlafzimmer mit En-Suite-Bad samt Eckbadewanne. Am Flur entlang befindet sich ein weiteres Duschbad und zwei geräumige Zimmer. Eines davon ergänzt durch ein Ankleidezimmer mit zusätzlichem Fenster.**

**Im Dachgeschoss befindet sich ein weitläufiges helles Zimmer, mit einem weiteren WC. Ebenso finden Sie hier Zugang zur Dachterrasse. Die großzügige Terrasse, welche den Wohnraum in den warmen Monaten nach draußen erweitert.**

**Zusätzlich ist ein umfangreicher Keller vorhanden; ein möglicher Rückzugsort für Hobbyhandwerker.**

**Nicht selbstverständlich sind die zwei Stellplätze im Innenhof, welche im Alltag klare Vorteile bieten.**

**Ein besonderes Highlight stellt die separate Einliegerwohnung mit eigenem Balkon dar. Sie eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: zur Vermietung, als abgeschlossener Arbeitsbereich oder als komfortabler Rückzugsort für Gäste.**

**Die Wohnung ist aktuell vermietet und die jährliche Kaltmiete beträgt 5.400,-€ im Jahr.**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

**Besonderheit: Eingetragenes Wegerecht zugunsten des Hinterhauses.**

**Codice oggetto: 26082059 - 65779 Kelkheim (Taunus) - Fischbach**

## **Dettagli dei servizi**

- **Attrattive 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: 26082059 - 65779 Kelkheim (Taunus) - Fischbach**

## **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: 26082059 - 65779 Kelkheim (Taunus) - Fischbach**

## **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 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.

**Codice oggetto: 26082059 - 65779 Kelkheim (Taunus) - Fischbach**

## **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](mailto:hofheim@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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