

Kelsterbach – Kelsterbach

# Geräumiges Mehrfamilienhaus mit großem Innenhof und Anbau

Número da propriedade: 24059009



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

PREÇO DE COMPRA: 580.000 EUR • ÁREA: ca. 213 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 345 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	24059009	Preço de compra	580.000 EUR
Área	ca. 213 m <sup>2</sup>	Natureza	Morada multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2012
Quartos	8	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1902		
Tipo de estacionamento	2 x Car port, 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

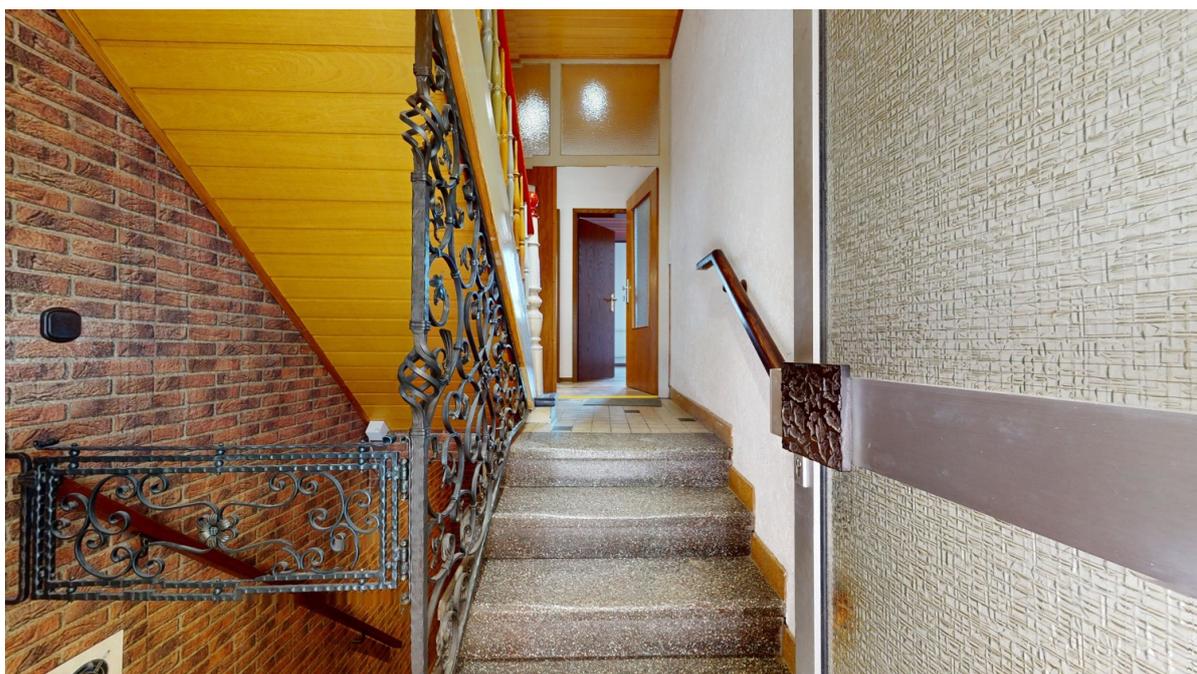
Número da propriedade: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Fogão	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	PELLET	Procura final de energia	313.80 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	23.08.2033	Classificação energética	H
Aquecimento	Pellet-Fuelled		

Número da propriedade: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## O imóvel



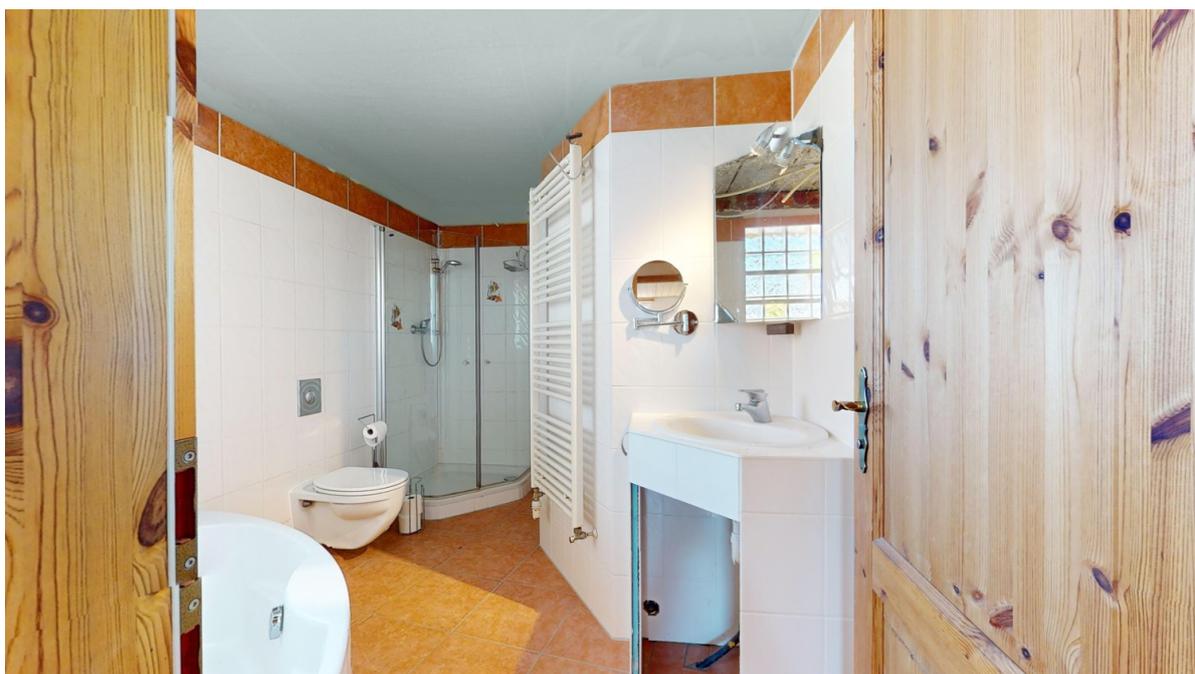
Número da propriedade: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## O imóvel



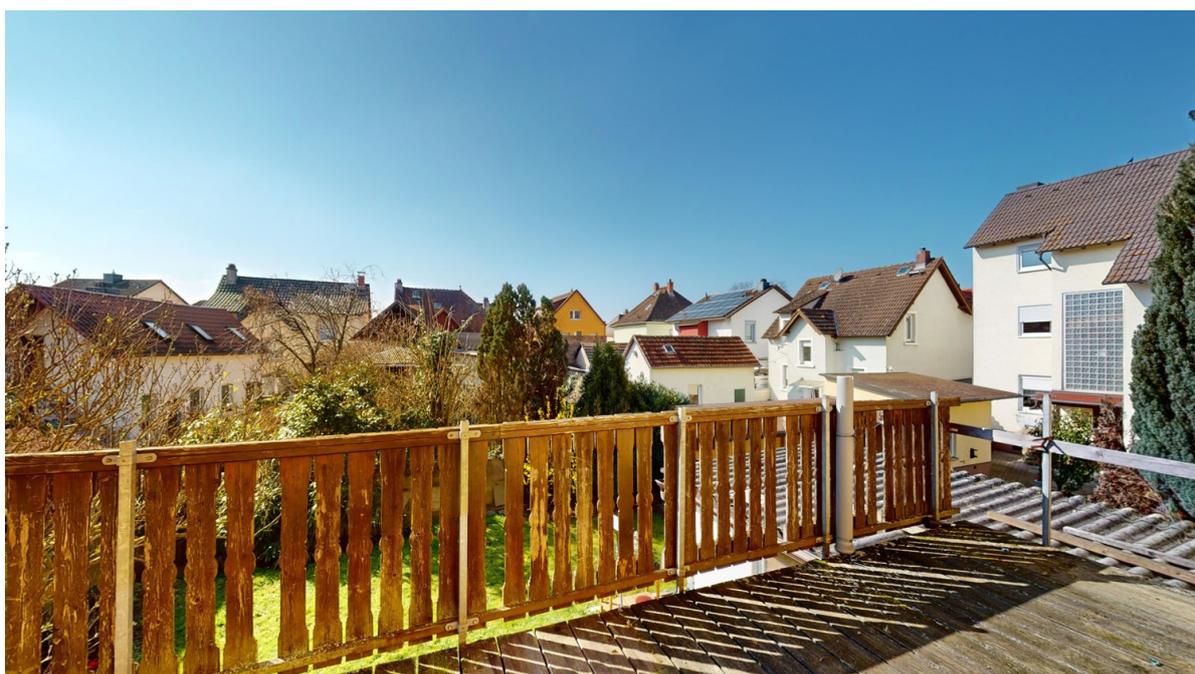
Número da propriedade: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

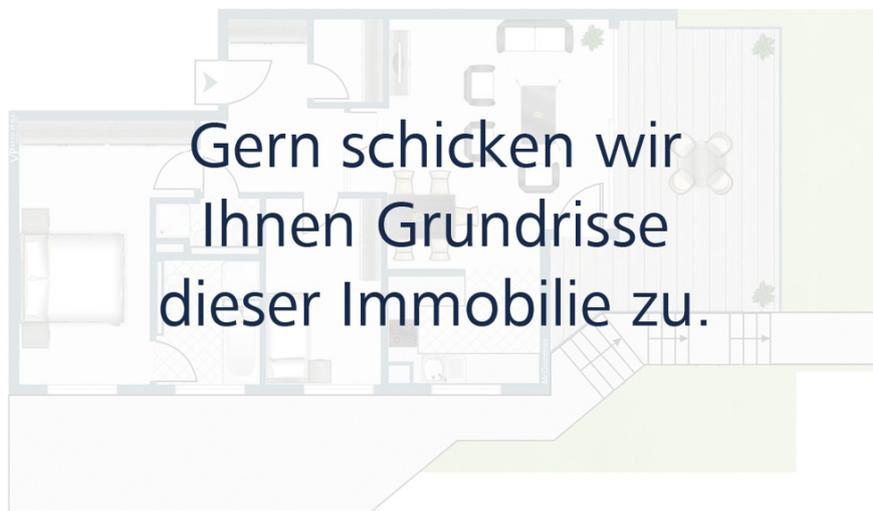
T.: 06105 - 27 67 98 0

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

Número da propriedade: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## O imóvel



**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



Número da propriedade: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## Uma primeira impressão

Das 1902 erbaute Zweifamilienhaus wurde im Jahr 2000 durch einen Anbau auf eine Wohnfläche von circa 213 Quadratmeter erweitert. Mit insgesamt acht Zimmern, davon fünf Schlafzimmer und drei Bäder, bietet das Haus ausreichend Platz für eine Familie oder auch für die Nutzung als Mehrgenerationenhaus. Die Grundstücksfläche von circa 345 Quadratmetern bietet zudem die Möglichkeit für gemütliche Stunden im Freien mit der ganzen Familie. Die Immobilie wurde im Laufe der Jahre immer wieder modernisiert und saniert, zuletzt im Jahr 2012. Dabei wurde das Dach neu eingedeckt, eine effiziente Pelletheizung mit 7 Tonnen Sacksilo eingebaut, der Keller gedämmt und saniert und die Wände von außen neu verputzt. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als normal zu bewerten. Insgesamt präsentiert sich dieses Mehrfamilienhaus als solide Immobilie mit viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die vielen Zimmer und Badezimmer bieten genügend Platz für eine große Familie oder die Nutzung als Renditeobjekt. Durch die regelmäßigen Modernisierungen und den guten Zustand des Hauses ist eine Besichtigung definitiv empfehlenswert, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie persönlich zu überzeugen.

Número da propriedade: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## Detalhes do equipamento

- Einbauküche
- Drei Bäder
- Balkon
- Terrasse
- Großer Innenhof
- Garten
- Vier PKW-Stellplätze, davon zwei überdacht

Número da propriedade: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## Tudo sobre a localização

Kelsterbach, auch 'Perle am Untermain' genannt, ist eine Kleinstadt mit rund 17.000 Einwohnern im hessischen Landkreis Groß-Gerau. Sie liegt am südwestlichen Stadtrand von Frankfurt am Main in einem Flussbogen am Westufer des Mains. Der Main, schöne Grünanlagen und der Südpark machen die Stadt zu einem familienfreundlichen Wohnort. Kelsterbach verfügt über ein breites Angebot an Schulen und Kindergärten. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Durch die zentrale Lage im Rhein-Main-Gebiet und die hervorragende Verkehrsanbindung (A3, A5, A60, A66, A67 und B43 sowie S-Bahn-Anschluss) erreicht man den internationalen Flughafen Frankfurt am Main in wenigen Minuten und die umliegenden Städte Frankfurt am Main, Wiesbaden, Mainz und Darmstadt in 15-30 Autominuten.

Número da propriedade: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 313.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

Número da propriedade: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Carel William Hanemann

---

Ludwigstraße 36 Mörfelden-Walldorf  
E-Mail: [moerfelden.walldorf@von-poll.com](mailto:moerfelden.walldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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