

Kelsterbach

# Energieeffizientes Dreifamilienhaus in gefragter Wohnlage

*Número da propriedade: 26059007*



**PREÇO DE COMPRA: 935.000 EUR • ÁREA: ca. 318 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 11 • ÁREA DO TERRENO: 560 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26059007 - 65451 Kelsterbach**

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

Número da propriedade: 26059007 - 65451 Kelsterbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	26059007	Preço de compra	935.000 EUR
Área	ca. 318 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	11	Modernização / Reciclagem	2025
Quartos	8	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Área útil	ca. 139 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1978	Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda
Tipo de estacionamento	3 x Car port		

Número da propriedade: 26059007 - 65451 Kelsterbach

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Eletricidade	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	30.10.2035	Procura final de energia	74.60 kWh/m²a
Aquecimento	Elétrico	Classificação energética	B
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1979

Número da propriedade: 26059007 - 65451 Kelsterbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26059007 - 65451 Kelsterbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26059007 - 65451 Kelsterbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26059007 - 65451 Kelsterbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26059007 - 65451 Kelsterbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26059007 - 65451 Kelsterbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26059007 - 65451 Kelsterbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26059007 - 65451 Kelsterbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26059007 - 65451 Kelsterbach

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06105 - 27 67 98 0

Número da propriedade: 26059007 - 65451 Kelsterbach

## O imóvel



UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

**Wir bewerten Ihre Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich, entwickeln  
eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufs-  
strategie und stehen Ihnen bis zu einem  
erfolgreichen Abschluss zur Seite.**

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



## **Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

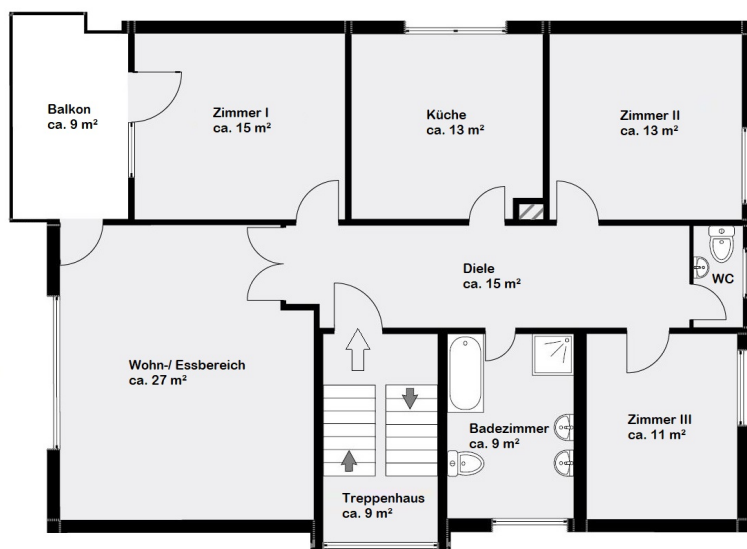
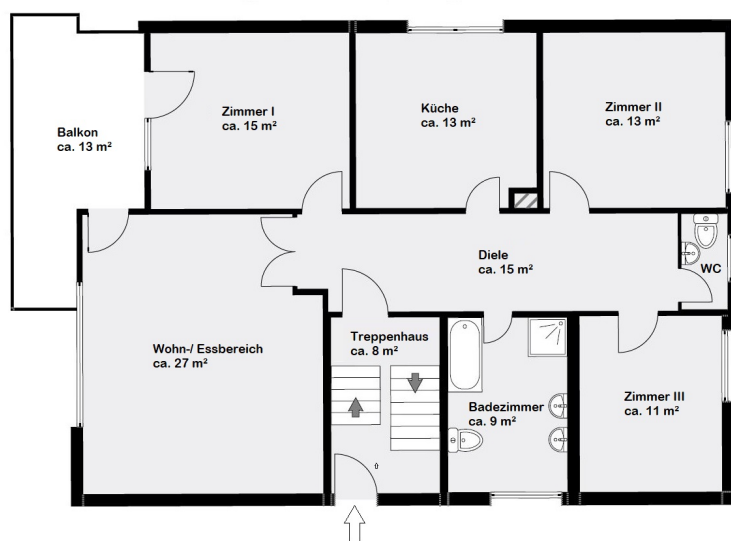


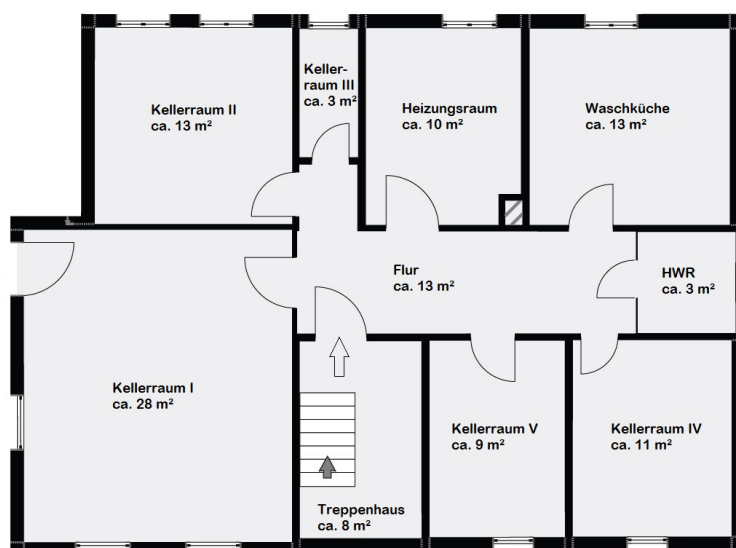
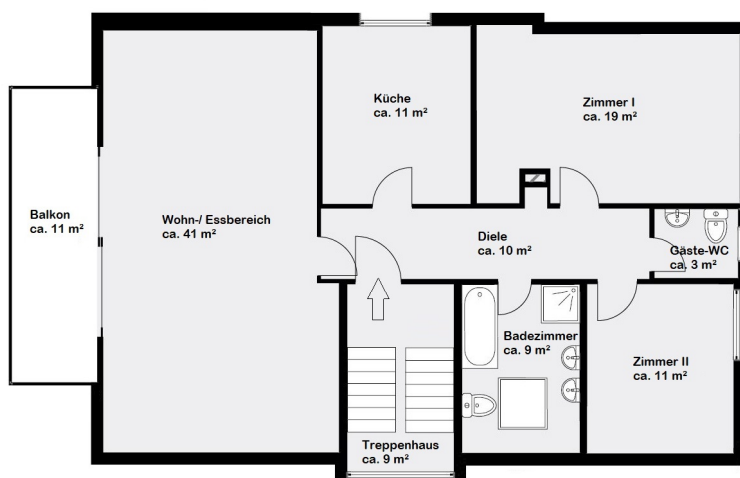
Finanzierung  
berechnen



Número da propriedade: 26059007 - 65451 Kelsterbach

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26059007 - 65451 Kelsterbach**

## Uma primeira impressão

Dieses freistehende Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1978 steht auf einem rund 560 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet etwa 318 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es umfasst zwei Vier-Zimmer-Wohnungen (circa 111 m<sup>2</sup> im Hochparterre und circa 109 m<sup>2</sup> im ersten Obergeschoss) sowie eine Drei-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss (circa 98 m<sup>2</sup>). Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon, eine Fußbodenheizung, ein Tageslichtbad, ein Gäste-WC sowie einen separaten Küchenraum.

Die Vier-Zimmer-Wohnung im Hochparterre mit direktem Gartenzugang ist mietfrei. Die Wohnungen im ersten Obergeschoss und im Dachgeschoss sind langjährig vermietet und erzielen stabile Mieten. Das rund 111 m<sup>2</sup> große Untergeschoss bietet für jede Wohnung einen separaten Kellerraum sowie weitere Nutzräume und einen gemeinschaftlichen Waschkraum.

Die Außenanlage präsentiert sich ebenso wie das Haus selbst gepflegt und umfasst ein Gartenhaus, einen umlaufenden Garten sowie ein Carport mit drei PKW-Stellplätzen. Der Garten steht aktuell exklusiv der Vier-Zimmer-Hochparterre-Wohnung zur Verfügung.

Hervorzuheben ist außerdem die erst kürzlich abgeschlossene energetische Sanierung, bei der das Gebäude Ende 2025 von einer Ölheizung auf eine moderne, effiziente Wärmepumpe umgestellt wurde. Dadurch verbessert sich die Energiebilanz und es entsteht langfristiges Einspar- und Wertsteigerungspotenzial.

### Zusammenfassung:

- Vier-Zimmer-Wohnung im Hochparterre, circa 111 m<sup>2</sup>, mietfrei, mit Gartenzugang
- Vier-Zimmer-Wohnung, 1. Obergeschoss, 109 m<sup>2</sup>, seit 1978 vermietet
- Dreizimmerwohnung im Dachgeschoss, circa 98 m<sup>2</sup>, seit 1978 vermietet

Die aktuellen monatlichen Nettoeinnahmen aus den Wohnungen im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss sowie einem vermieteten Stellplatz belaufen sich auf 2.248,55 €.

Das Haus überzeugt durch seine ruhige Lage und die gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln, Schulen und Freizeitangeboten. Gleichzeitig laden die umliegenden Grünflächen zu Spaziergängen und Erholung im Freien ein. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses modernisierte Mehrfamilienhaus mit seinem vielseitigen Raumangebot kennenzulernen, und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie.

**Número da propriedade: 26059007 - 65451 Kelsterbach**

## **Detalhes do equipamento**

- Gegensprechanlage
- Fußbodenheizung
- Funkraumthermostate
- Rollläden
- Tageslichtbad
- Wärmepumpe 2025
- Balkon
- Keller
- Gartenhaus
- Drei Carport-PKW-Stellplätze

**Número da propriedade: 26059007 - 65451 Kelsterbach**

## **Tudo sobre a localização**

**Kelsterbach, auch 'Die Perle am Untermain' genannt ist eine kleine Stadt mit ca. 17.000 Einwohnern im hessischen Kreis Gross-Gerau. Sie liegt am südwestlichen Stadtrand von Frankfurt am Main in einem Flussbogen am westlichen Mainufer.**

**Der Main, die schönen Grünflächen und der Südpark lassen die Stadt zu einem familienfreundlichen Zuhause werden.**

**Kelsterbach verfügt über eine Vielzahl von Schulen und Kindergärten. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Nähe. Durch die zentrale Lage im Rhein-Main-Gebiet und die hervorragende Verkehrsanbindung (A3, A5, A60, A66, A67 und B43, als auch den S-Bahn-Anschluss) erreicht man den internationalen Flughafen Frankfurt am Main innerhalb weniger Minuten und die umliegenden Städte Frankfurt am Main, Wiesbaden, Mainz und Darmstadt innerhalb von 15-30 Fahrminuten.**

**Número da propriedade: 26059007 - 65451 Kelsterbach**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26059007 - 65451 Kelsterbach**

## **Pessoa de contacto**

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

**Carel William Hanemann**

---

**Ludwigstraße 36, 64546 Mörfelden-Walldorf**

**Tel.: +49 6105 - 27 67 98 0**

**E-Mail: [moerfelden.walldorf@von-poll.com](mailto:moerfelden.walldorf@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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