

Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

# Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

*Número da propriedade: 26082040*



**PREÇO DE COMPRA: 875.000 EUR • ÁREA: ca. 260,52 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 856 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach**

- **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: 26082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

## Numa vista geral

|                        |  |                             |  |
|------------------------|--|-----------------------------|--|
| Número da propriedade  | 26082040   | Preço de compra             | 875.000 EUR  |
| Área                   | ca. 260,52 m <sup>2</sup>                            | Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia   |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises            |
| Quartos                | 8  | Modernização / Reciclagem   | 2023   |
| Quartos                | 6  | Tipo de construção          | Sólido   |
| Casas de banho         | 2  | Área útil                   | ca. 114 m <sup>2</sup>   |
| Ano de construção      | 1978   | Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |                             |  |

Número da propriedade: 26082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final    |
|-----------------------------------|---------------------|--|-----------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 188.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado Energético válido até | 05.04.2036          | Classificação energética                                 | F                           |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1978                        |

Número da propriedade: 26082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

## O imóvel



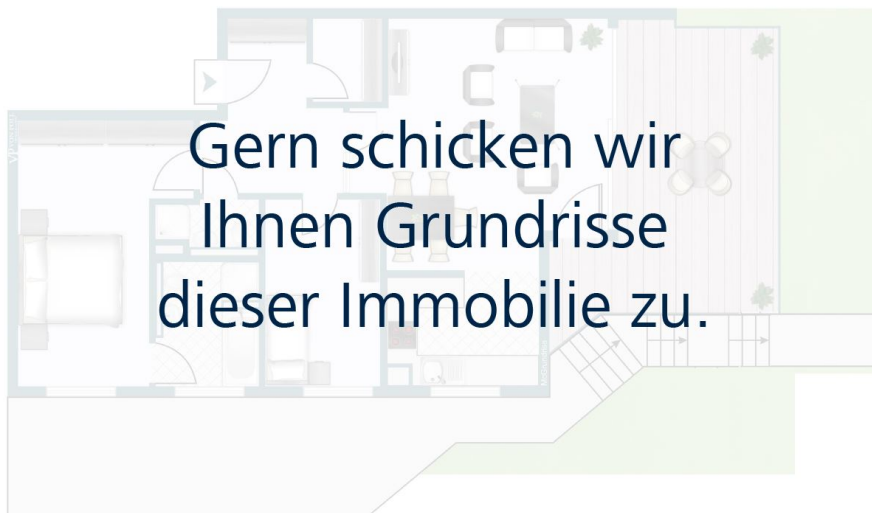
Número da propriedade: 26082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

## O imóvel

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)

Número da propriedade: 26082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

## O imóvel

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

**Número da propriedade: 26082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach**

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von insgesamt ca. 260,52 m<sup>2</sup> auf einem etwa 856 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein attraktives Zuhause für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Das im Jahr 1978 im Kelkheimer Ortsteil Fischbach erbaute Haus präsentiert sich als gepflegte Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Durchdacht gestaltet, verfügt das Haus insgesamt über 8 Zimmer, wovon drei auf die im Gartengeschoss gelegene Einliegerwohnung fallen. Im Erdgeschoss punktet die Immobilie besonders mit dem großzügigen Wohnzimmer mit angeschlossenem Esszimmer und Kaminzimmer, von wo aus man einen direkten Zugang zur gemütlichen Loggia hat. Vom Essbereich aus hat man Zugang zur Küche, die mit einer zeitlos schönen Einbauküche von Nobilia ausgestattet ist. Das Badezimmer ist in modernisiertem Zustand und verfügt über Dusche und Badewanne. Ein weiteres Zimmer ergänzt das Angebot im Erdgeschoss. Im Dachgeschoss befinden sich ein ebenso modernisiertes Bad und zwei weitere Zimmer.

Ein weiteres Highlight stellt die im Gartengeschoss befindliche, über drei Zimmer, Bad und Küche verfügende Einliegerwohnung dar. Sie schafft zusätzliche Flexibilität: ob als separater Wohnbereich für Angehörige, zur Nutzung als Homeoffice oder zur Vermietung – verschiedene Nutzungsszenarien lassen sich realisieren, je nach persönlichem Bedarf.

Die Ausstattung des Hauses entspricht einer normalen Ausstattungsqualität. Der Zustand der Immobilie ist als gepflegt zu bezeichnen – Wartung und Instandhaltung wurden regelmäßig und gewissenhaft durchgeführt.

Ein weiterer Pluspunkt ist die unterkellerte Doppelgarage, die nicht nur sichere Abstellmöglichkeiten für zwei Fahrzeuge bietet, sondern auch zusätzliche Staufläche bereithält. Ein weiterer Stellplatz befindet sich auf der anderen Hausseite.

Zusammengefasst bietet dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, insgesamt 8 Zimmern, drei Badezimmern, großzügigem Grundstück und unterkellerten Doppelgarage beste Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen in gepflegtem Ambiente. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung – gerne stehen wir Ihnen beratend zur Seite.

**Número da propriedade: 26082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach**

## **Detalhes do equipamento**

- bevorzugte Lage in Fischbach mit guter infrastruktureller Anbindung
- gute Erreichbarkeit aller Einrichtungen wie beispielsweise Ärzte und Einkaufsmärkte
- gut erreichbare Kindergärten
- fußläufig erreichbare Grundschule und weiterführende Schule mit Gymnasial-, Real- und Hauptschulzweig
- hochwertige Einbauküche von Nobilia
- drei Bäder (davon eines in der Einliegerwohnung)
- großzügige Einliegerwohnung
- geschmackvoll angelegter Garten
- unterkellerte Doppelgarage mit elektrisch betriebenen Tor und ein weiterer Stellplatz

**Número da propriedade: 26082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach**

## **Tudo sobre a localização**

**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.**

**Número da propriedade: 26082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach**

## **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: 26082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach - Fischbach

## Pessoa de contacto

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

**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)**

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

---

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