

Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

# Zwei Wege, eine Chance: Immobilie am Staufen mit Weitblick als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung

*Número da propriedade: 26082006*



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

**PREÇO DE COMPRA: 835.000 EUR • ÁREA: ca. 302 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 772 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 26082006 - 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: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	26082006	Preço de compra	835.000 EUR
Área	ca. 302 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	8	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 105 m <sup>2</sup>
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado
Ano de construção	1973		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	133.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	17.07.2028	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1973

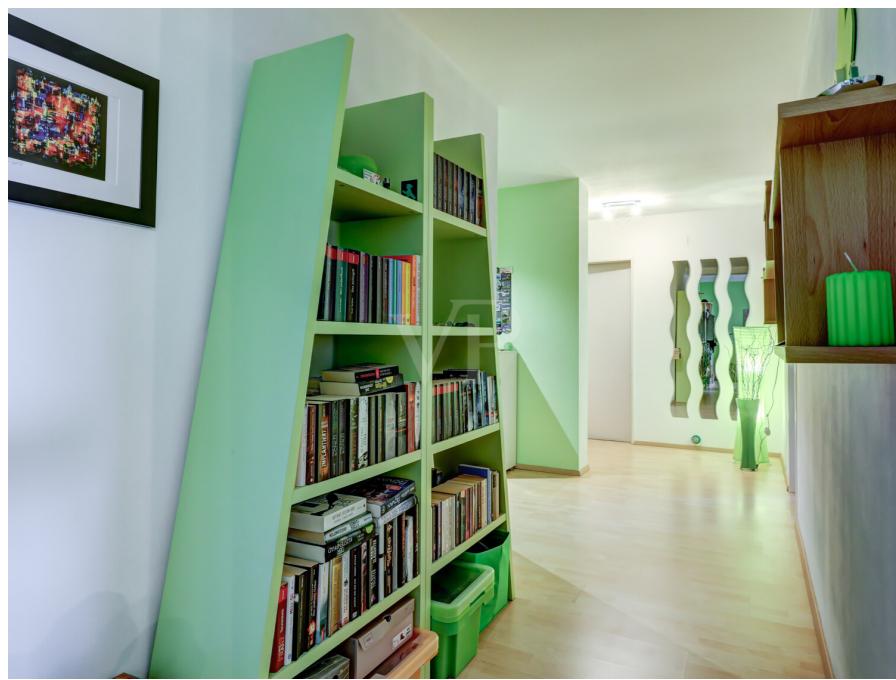
Número da propriedade: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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.

Número da propriedade: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

IHRE BESTE LAGE

VP 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: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

## Uma primeira impressão

Mehr Raum, mehr Möglichkeiten, mehr Sicherheit für Ihre Zukunft.

Dieses Haus eröffnet Ihnen genau das: großzügiges Wohnen in begehrter Lage kombiniert mit laufenden Einnahmen, die Ihre monatliche Belastung spürbar reduzieren können.

In einer der gefragtesten Wohnlagen von Kelkheim-Fischbach gelegen, verbindet die Immobilie Ruhe, Weitblick und eine hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Fachgeschäfte, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar – ein Standort, der dauerhaft gefragt bleibt und damit wertstabil ist.

Das massiv errichtete Wohnhaus präsentiert sich als durchdachtes Mehrparteienkonzept mit drei eigenständigen Wohneinheiten, verteilt auf Garten-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss. Jede Einheit spricht eine eigene Zielgruppe an und macht das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger hochattraktiv.

Herzstück des Hauses ist die großzügige Erdgeschosswohnung mit direktem Zugang in den weitläufigen, liebevoll eingewachsenen Garten. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich schafft ein modernes Wohngefühl mit viel Licht und Atmosphäre. Der gemauerte Kamin setzt einen stilvollen Akzent und gliedert den Raum auf elegante Weise, zusätzlich setzt der Kamin sich auf der Terrasse als Außenkamin fort. Die teilweise überdachte Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie – ein idealer Ort für entspannte Sommerabende mit Blick ins Grüne.

Der private Rückzugsbereich ist klar abgetrennt und umfasst drei Schlafzimmer sowie ein modernes, nahezu neuwertiges Badezimmer.

Auch die Dachgeschosswohnung überzeugt mit einer offenen, hellen Gestaltung. Ein großzügiger Wohnbereich mit Essplatz und integrierter Thekenküche, ein Schlafzimmer sowie ein Duschbad bieten eine ideale Lösung für Singles oder Paare.

Im Gartengeschoss ergänzt eine barrierefrei zugängliche Zwei-Zimmer-Einliegerwohnung das Raumangebot. Mit separater Terrasse, gemütlichem Wohnbereich, ruhigem Schlafzimmer, Küche, Bad und Abstellraum eignet sie sich hervorragend zur Vermietung oder für Familienangehörige oder als Au-Pair-Bereich.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei direkt ans Haus angebundene Garagen – ein

komfortables Plus im Alltag.

Aktuell sind alle Wohneinheiten vermietet. Damit vereint diese Immobilie langfristige Sicherheit, Flexibilität und ein hohes Maß an Lebensqualität – egal ob Sie selbst einziehen, teilweise selbst nutzen oder vollständig investieren möchten.

Ein Haus, das nicht nur Wohnraum bietet, sondern Perspektive.

Número da propriedade: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

## Detalhes do equipamento

- Solide massive Bauweise aus dem Jahr 1973 mit nachhaltiger Substanz
- Gedämmtes und vollständig ausgebautes Dachgeschoss
- Attraktive Aufteilung in drei eigenständige Wohneinheiten
- Gaszentralheizung (Baujahr 2006) mit bewährter, wirtschaftlicher Technik
- Modernisiertes Badezimmer im Erdgeschoss (Erneuerung 2015)
- Doppelt isolierte Holzfenster teilweise mit Rollläden
- Bodenbeläge: Teppich, Laminat und Fliesen
- Innen- und Außenkamin für Wohnkomfort und besondere Atmosphäre
- Gartengeschoss: separate 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit eigener Terrasse
- Erdgeschoss: großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten
- Dachgeschoss: helle 2-Zimmer-Wohnung mit effizienter Raumaufteilung
- Großzügiger, eingewachsener Garten mit hoher Aufenthaltsqualität
- Zwei direkt am Haus befindliche Garagen

Número da propriedade: 26082006 - 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: 26082006 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 133.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020):

Gem. § 48 GEG sowie § 80, Abs. 4 GEG weisen wir Sie darauf hin, dass für den Käufer der Immobilie eine Pflicht zur kostenlosen Energieberatung besteht. Gemäß den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) kann für den Käufer eine gesetzliche Verpflichtung zur Umsetzung bestimmter energetischer Maßnahmen bestehen. Zudem besteht nach dem Kauf eine Pflicht zur kostenlosen Energieberatung gemäß § 80 Abs. 4 GEG.

**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: 26082006 - 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)