Kelkheim (Taunus) – Fischbach

Attraktives Familiendomizil zur Selbstverwirklichung auf idyllischem Grundstück

Objektnummer: 25082056

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 675.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 136,43 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 878 m²

Objektnummer: 25082056 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25082056 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

Auf einen Blick

Objektnummer	25082056
Wohnfläche	ca. 136,43 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	675.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 118 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25082056 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	181.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.05.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 25082056 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25082056 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25082056 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25082056 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25082056 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

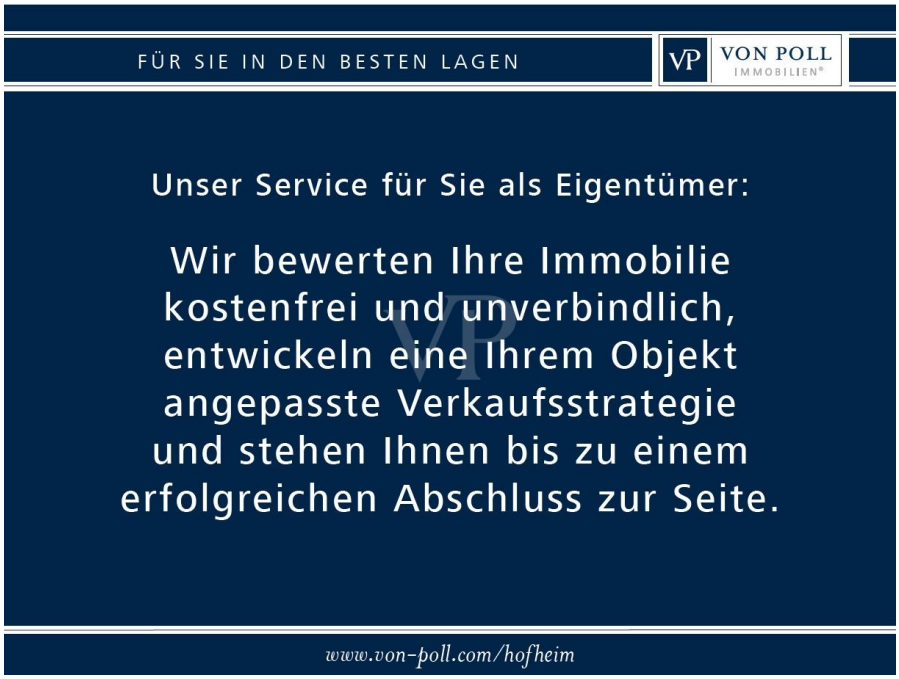
Die Immobilie

Objektnummer: 25082056 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25082056 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

Die Immobilie



Objektnummer: 25082056 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25082056 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In einer ruhigen Sackgassenlage steht dieses im Bungalowstil in Holzständerbauweise erbaute Einfamilienhaus und wartet auf ein junges Paar oder eine Familie, die sich Ihren Traum vom Wohnen nach individuellen Vorstellungen erfüllen möchte! Das im Jahr 1978 erdachte Raumkonzept entspricht heutigen Vorstellungen und vermag zu begeistern, das Interieur bedarf jedoch einer kompletten Anpassung an den heutigen Zeitgeist. Der Wohn- und Essbereich ist offen gehalten und verfügt über große Fensterelemente, die den Blick in den Garten freigeben und Zugang auf die Sonnenterrasse gewähren. Eine ebenfalls offene Bibliothek ist gefällig und gut als Homeoffice-Bereich nutzbar. Die Küche ist derzeit separat befindlich, könnte jedoch in den Wohn- und Essbereich gut integriert werden und gibt den Zugang zu der Richtung Westen gelegenen Terrasse frei. Die privaten Schlafzimmer sind im östlichen Teil des Hauses gelegen, drei Schlafzimmer, ein Hauptbad sowie ein Gäste-WC im Eingangsbereich bieten ausreichend Platz. Das Gartengeschoss verfügt über einen wohnlich ausgebauten Teil von zwei Zimmern mit großen Fenstern, aus einem der Schlafzimmer wird der Zugang zum Garten gewährt. Ein weiteres Zimmer könnte zum Bad ausgebaut werden, so dass eine Einliegerwohnung mit separatem Zugang entstehen könnte. Zwei große Kellerräume bieten ausreichend Stauraum. Das Haus verfügt über eine Öl-Brennwertheizung aus dem Jahr 2018. Der komplett eingewachsene, sonnige Garten vermag zu begeistern und lädt zur Neugestaltung ein. Ein Carport und zwei Stellplätze komplettieren das Angebot. Zusammengefasst hat das Haus eine moderne Raumaufteilung und kann mit zeitgemäßen Materialien und pfiffigen Ideen in ein tolles Familiendomizil verwandelt werden! Wir freuen uns über Ihre Anfrage unter der Angabe der vollständigen Daten.

Objektnummer: 25082056 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

Ausstattung und Details

- ruhige Sackgassenlage
- eingewachsener, großzügiger Garten
- zwei Terrassen
- offenes Wohn- und Esskonzept
- Einliegerwohnung möglich
- Carport

Objektnummer: 25082056 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25082056 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2035. Endenergieverbrauch beträgt 181.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Objektnummer: 25082056 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus
E-Mail: hofheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com