

Kelkheim (Taunus)

Klassik trifft Moderne auf phantastischem Grundstück

Codice oggetto: 26082053



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.090.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 210,85 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 963 m²

Codice oggetto: 26082053 - 65779 Kelkheim (Taunus)

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26082053 - 65779 Kelkheim (Taunus)

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26082053
Superficie netta	ca. 210,85 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1951
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.090.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2026
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 72 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26082053 - 65779 Kelkheim (Taunus)

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	28.05.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	223.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1951

Codice oggetto: 26082053 - 65779 Kelkheim (Taunus)

La proprietà



Codice oggetto: 26082053 - 65779 Kelkheim (Taunus)

La proprietà



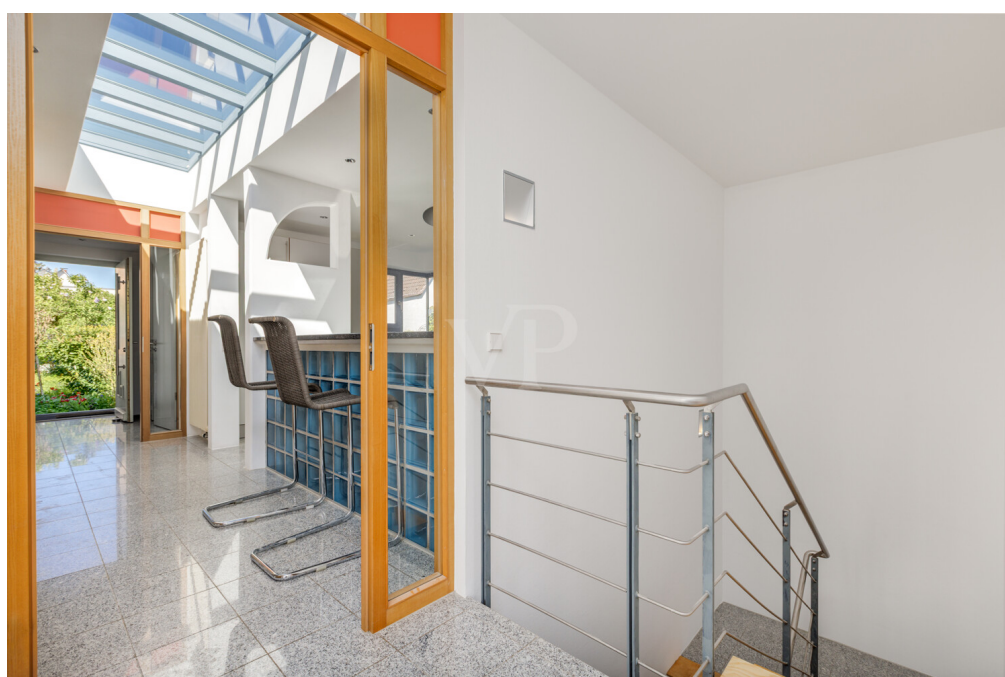
Codice oggetto: 26082053 - 65779 Kelkheim (Taunus)

La proprietà



Codice oggetto: 26082053 - 65779 Kelkheim (Taunus)

La proprietà



Codice oggetto: 26082053 - 65779 Kelkheim (Taunus)

La proprietà



Codice oggetto: 26082053 - 65779 Kelkheim (Taunus)

La proprietà



Codice oggetto: 26082053 - 65779 Kelkheim (Taunus)

La proprietà



Codice oggetto: 26082053 - 65779 Kelkheim (Taunus)

La proprietà



Codice oggetto: 26082053 - 65779 Kelkheim (Taunus)

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

Codice oggetto: 26082053 - 65779 Kelkheim (Taunus)

La proprietà

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

IHRE BESTE LAGE



VON POLL
IMMOBILIEN®



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

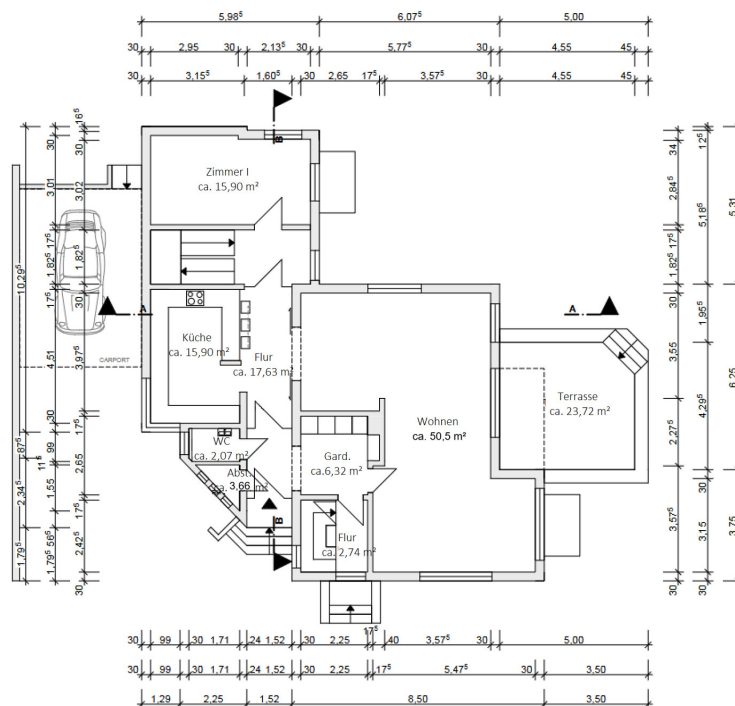
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

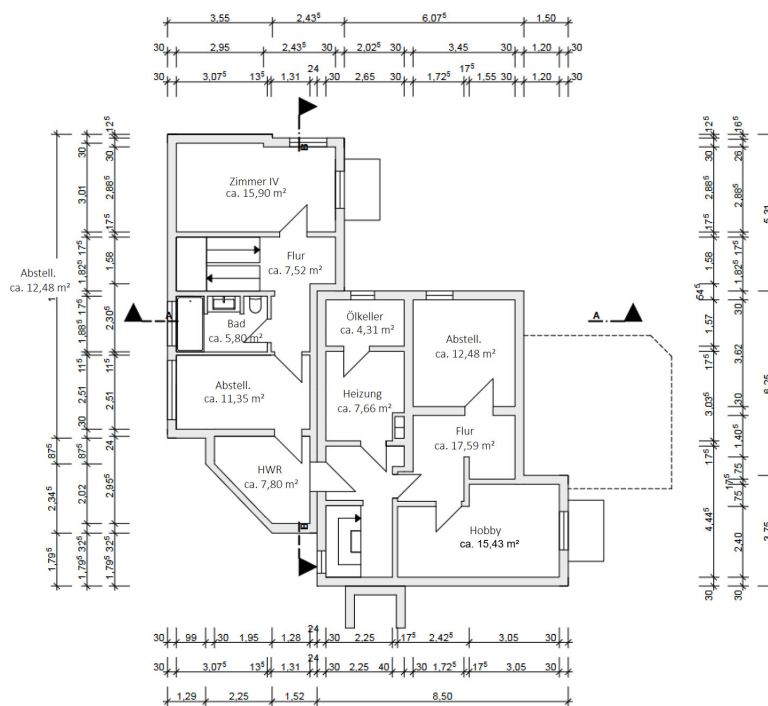
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

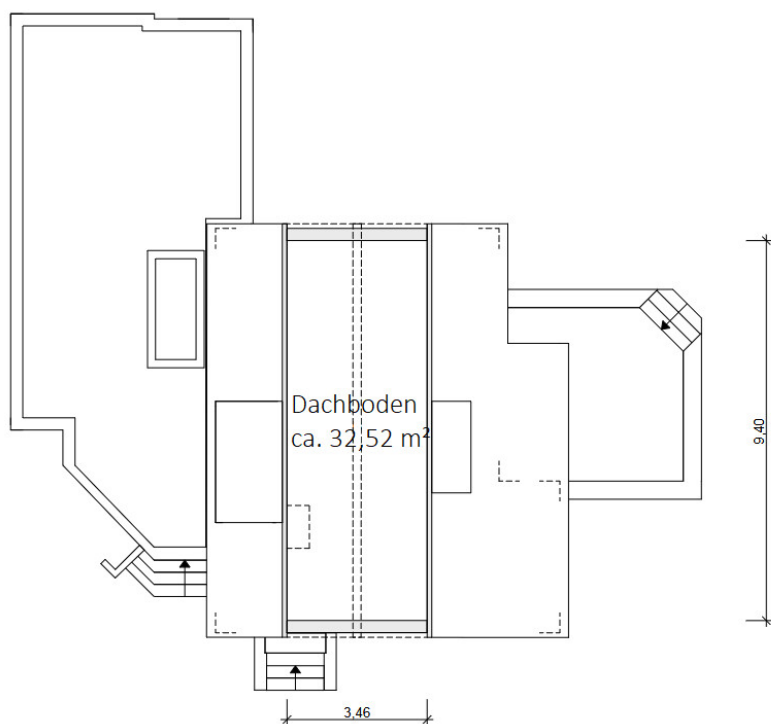
T.: 06192 - 80 70 70 0

Codice oggetto: 26082053 - 65779 Kelkheim (Taunus)

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26082053 - 65779 Kelkheim (Taunus)

Una prima impressione

Klassik trifft auf Moderne!

Eingebettet in eine gewachsene Nachbarschaft, am Ende einer Sackgasse, fußläufig in die Kelkheimer Innenstadt und zur HL-Bahn gelegen, befindet sich dieses Domizil in einer der gesuchtesten Kelkheimer Lagen.

Das ursprünglich in den 50er Jahren erbaute Haus wurde im Jahr 1999 um einen Anbau in geradliniger Kubusform erweitert und in diesem Zuge grundlegend saniert. So wurde die Elektrik, die Wasserleitungen, Heizungsleitungen, Fenster, Bäder, Wand- und Bodenbeläge erneuert und eine neue Küche eingebaut. Zuletzt wurde das Haus erst dieses Jahr innen renoviert und die Fassade gestrichen, so dass sich das Haus bezugsfertig präsentiert.

Auf ca. 179 qm Wohnfläche, verteilt auf 6 Zimmern gewährt das Haus einer Familie ausreichend Platz, um sich individuell zu entfalten.

Das Bestandshaus verfügt im Erdgeschoss über einen ca. 50 qm großen Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fensterelementen und einen Zugang auf die Sonnenterrasse mit direktem Übergang in den absolut privaten Garten.

Durch die Lage am Ende einer Sackgasse sind Sie hier ausschließlich von Gärten umgeben und blicken ins Grüne.

Ein Gäste-WC im Industrial-Design befindet sich im Eingangsbereich.

Das Dachgeschoss bietet drei Zimmer, die ideal als Elterntage nutzbar wären sowie ein kleines Duschbad.

Zur Verwirklichung eines Wellnessbads könnte eins der drei Zimmer dienen.

Im Erdgeschoss des Neubaus befindet sich die große Küche mit einem Tresen zum Verweilen, der Übergang zum Wohn- und Esszimmer ist über eine doppelflügige Schiebetür fließend.

Ferner wurden im Neubau zwei Kinderzimmer platziert, eins im Erdgeschoss, das zweite auf Gartenebene, hier befindet sich auch das dazugehörige zweite Badezimmer.

Ausreichend Stauraum bietet die vollständige Unterkellerung des Hauses, ein Hobbyraum wäre auch als Gästezimmer nutzbar.

Für Ihre PKW stehen ein Freiplatz sowie ein Carport zur Verfügung.

Das absolute Highlight ist der Garten mit einer tollen Privatsphäre und allen Möglichkeiten der Nutzung.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme und die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins.

Codice oggetto: 26082053 - 65779 Kelkheim (Taunus)

Dettagli dei servizi

- ruhige Lage in einer Sackgasse
- 1999 sanierter Altbau mit steilem Satteldach in Kombination mit einem massiven Neubau mit Flachdach ebenfalls aus 1999
- Küche mit Oberlicht
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit Designkamin
- Masterbereich im Dachgeschoss
- separater Kindertrakt im Neubau mit eigenem Bad
- Hobbyraum als Au-Pair Zimmer nutzbar
- Sonnenterrasse
- absolut privater Garten mit Gartenhütte

Codice oggetto: 26082053 - 65779 Kelkheim (Taunus)

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26082053 - 65779 Kelkheim (Taunus)

Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 26082053 - 65779 Kelkheim (Taunus)

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

E-Mail: hofheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com