

Kelkheim – Fischbach

Moderne Architektenvilla mit Einliegerwohnung und hervorragender Ausstattung

CODICE OGGETTO: 24082009



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.345.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 265,92 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 838 m²

CODICE OGGETTO: 24082009 - 65779 Kelkheim – Fischbach

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

CODICE OGGETTO: 24082009 - 65779 Kelkheim – Fischbach

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24082009
Superficie netta	ca. 265,92 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	7
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.345.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 € (inkl. MwSt.)
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24082009 - 65779 Kelkheim – Fischbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	GAS
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.02.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	126.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D

CODICE OGGETTO: 24082009 - 65779 Kelkheim – Fischbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082009 - 65779 Kelkheim – Fischbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082009 - 65779 Kelkheim – Fischbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082009 - 65779 Kelkheim – Fischbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082009 - 65779 Kelkheim – Fischbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082009 - 65779 Kelkheim – Fischbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082009 - 65779 Kelkheim – Fischbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082009 - 65779 Kelkheim – Fischbach

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

CODICE OGGETTO: 24082009 - 65779 Kelkheim – Fischbach

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: 24082009 - 65779 Kelkheim – Fischbach

Una prima impressione

In einem homogenen Wohngebiet in gehobener Lage dürfen wir Ihnen diese architektonisch ansprechende Villa mit Einliegerwohnung anbieten. Ursprünglich in 1975 erbaut, wurde der Altbau im Jahr 2001 aufwändig kernsaniert und genießt seither nicht nur steuerlich den Neubaustatus. Es wurden hierfür sämtliche Leitungen, die Elektrik sowie alle Innenausstattungsmerkmale erneuert, der Keller wurde mit einer neuen Bodenplatte versehen, eine ehemals vorhandenes Schwimmbad zu Wohnraum umgebaut. Verteilt auf zwei Hausebenen und 7 Zimmern stehen jeder Familienkonstellation auf insgesamt ca. 265,92 m² Wohnfläche alle Nutzungsoptionen offen. Das Erdgeschoss bildet den familiären Mittelpunkt und verfügt über ein offenes Wohn- und Esskonzept mit hoher Decke und direktem Zugang zu der großzügigen Terrasse und in den eingewachsenen Garten. Durch die offene Bauweise erstreckt sich die Blickachse vom Eingangsbereich durch den offenen Flur bis in den Wohnbereich. Eine hochwertige Einbauküche mit Markenelektrogeräten grenzt über weitere innenliegende Lichtöffnungen an den Wohn- Eßbereich und wirkt gut integriert. Eine Öffnung mit Kochinsel wäre möglich. Ein separater Elternbereich mit Ankleide, Bad en-Suite und Schlafzimmer vervollständigt diese Ebene mit einem Gäste-WC und einem Windfang sowie einem Arbeitszimmer. Das Untergeschoss verfügt über insgesamt drei Zimmer, zwei davon zur variablen Nutzung als Büro, Kinderzimmer oder Gästezimmer, davon eins mit Zugang zu einer weiteren Terrasse. Hier finden sich auch als Hobbybereich nutzbare Räume und die nötigen Stauflächen. Eine große Doppelgarage mit drei Stellplätzen auf dem Grundstück komplettieren das Angebot. Der Garten ist ausgestattet mit einem Saunahaus. Er ist idyllisch eingewachsen und gewährt hohe Privatsphäre. Bitte geben Sie, bei Interesse an dieser seltenen Immobilienofferte, Ihre vollständigen Kontaktdaten inklusive Telefonnummer und E-Mail-Adresse an.

CODICE OGGETTO: 24082009 - 65779 Kelkheim – Fischbach

Dettagli dei servizi

- Gehobene Wohnlage
- Offenes Wohn- und Esskonzept
- Hohe Decken
- Hochwertige Einbauküche
- Kamin im Wohnzimmer und auf der Terrasse
- 2 Schlafzimmer, zwei weitere nutzbare Räume im Untergeschoss
- 2 Bäder und zwei WC's
- Edle Vollholzbuchendielen- und Granitböden, Fliesen
- Terrasse im UG, Balkon im EG
- Eingewachsener Garten mit Saunahaus und hoher Privatsphäre
- Alarmanlage mit Aufschaltung zur Wach-und Schließgesellschaft
- Elektrische Toröffnung
- Doppelgarage mit drei weiteren Freiplätzen

CODICE OGGETTO: 24082009 - 65779 Kelkheim – Fischbach

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: 24082009 - 65779 Kelkheim – Fischbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 126.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 24082009 - 65779 Kelkheim – Fischbach

Partner di contatto

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

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