

Kelkheim – Fischbach

# VON POLL IMMOBILIEN: Sonnenverwöhntes Grundstück in Fischbach

Objektnummer: 24082075



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

**KAUFPREIS: 250.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 750 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24082075 - 65779 Kelkheim – Fischbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24082075 - 65779 Kelkheim – Fischbach

## Auf einen Blick

|               |                   |            |   |
|---------------|-------------------|------------|---|
| Objektnummer  | 24082075          | Kaufpreis  | 250.000 EUR   |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung | Objektart  | Grundstück  |
| Baujahr       | 2014              | Provision  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
|               |                   | Nutzfläche | ca. 0 m <sup>2</sup>  |

Objektnummer: 24082075 - 65779 Kelkheim – Fischbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082075 - 65779 Kelkheim – Fischbach

## Die Immobilie



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.

Objektnummer: 24082075 - 65779 Kelkheim – Fischbach

## Die Immobilie

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

Objektnummer: 24082075 - 65779 Kelkheim – Fischbach

## Ein erster Eindruck

In einer naturnahen Lage im Wochenendgebiet von Fischbach, befindet sich dieses attraktive Südgrundstück. Des Gebiet wird von vielen Bewohnern überwiegend ganzjährig bewohnt und ermöglicht idyllisches Wohnen in direkter Naturlage. Die Bebauungsmöglichkeiten sind klar in einem Bebauungsplan definiert, hiernach sind Wochenendhäuser bis zu einer Grundfläche von maximal 75 qm zulässig. Trotz eingeschossiger Bauweise lässt sich bei durchdachter Planung auch das Untergeschoss mit Wohnfläche ausbauen und bietet seinen künftigen Bewohnern ausreichend Platz. Das Gelände ist natürlich abfallend und gut nutzbar. Geprägt ist dieses Gebiet von viel Grün und kleinen schmucken Häuschen für die Familie oder den Naturliebhaber. In direkter Nachbarschaft steht ein modernes Haus im Bauhausstil mit Flachdach und ausreichend Wohnfläche für eine Familie, welches als Inspiration für den eigenen Wohnraum dienen könnte. Selbstverständlich sind auch klassische Wohnkonzepte mit einem Satteldach denkbar und zulässig, Einzelheiten sind mit dem Bauamt abzustimmen. Aktuell ist das Grundstück komplett unbebaut, die Wassererschließung kann über einen eigenen Brunnen hergestellt werden, die Entwässerung erfolgt über eine noch zu errichtende Sickergrube. Das Grundstück hat folgende Abmessungen in ca. Angabe und ohne Gewähr: Länge links: ca. 43 m Länge rechts: ca. 59 m Breite: ca. 15 m Gerne stellen wir Ihnen dieses besondere Grundstück bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor. Hinweis: Im Preis inbegriffen und mitverkauft wird der hälftige Anteil an der Zuwegung in der Größe von 97 qm, dieser Teil wurde in die Grundstücksfläche von 750 qm nicht eingerechnet.

Objektnummer: 24082075 - 65779 Kelkheim – Fischbach

## Ausstattung und Details

- Art der Baulichen Nutzung wird als "Sondergebiet Wochenendhausgebiet" festgelegt
- Wochenendhäuser bis zu einer Grundfläche von maximal 75 qm
- Zulässig ist ein Vollgeschoss
- Das Gebiet wird von vielen Bewohnern ganzjährig bewohnt

Objektnummer: 24082075 - 65779 Kelkheim – 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: 24082075 - 65779 Kelkheim – Fischbach

## Weitere Informationen

**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: 24082075 - 65779 Kelkheim – Fischbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus  
E-Mail: [hofheim@von-poll.com](mailto:hofheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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