

Kelkheim – Fischbach

Energieeffizientes Wohndomizil mit tollem Garten und zweitem Bauplatz

CODE DU BIEN: 24082122



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 675.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 112,3 m² • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.500 m²

CODE DU BIEN: 24082122 - 65779 Kelkheim – Fischbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24082122 - 65779 Kelkheim – Fischbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24082122
Surface habitable	ca. 112,3 m ²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2014
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	675.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Surface de plancher	ca. 19 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

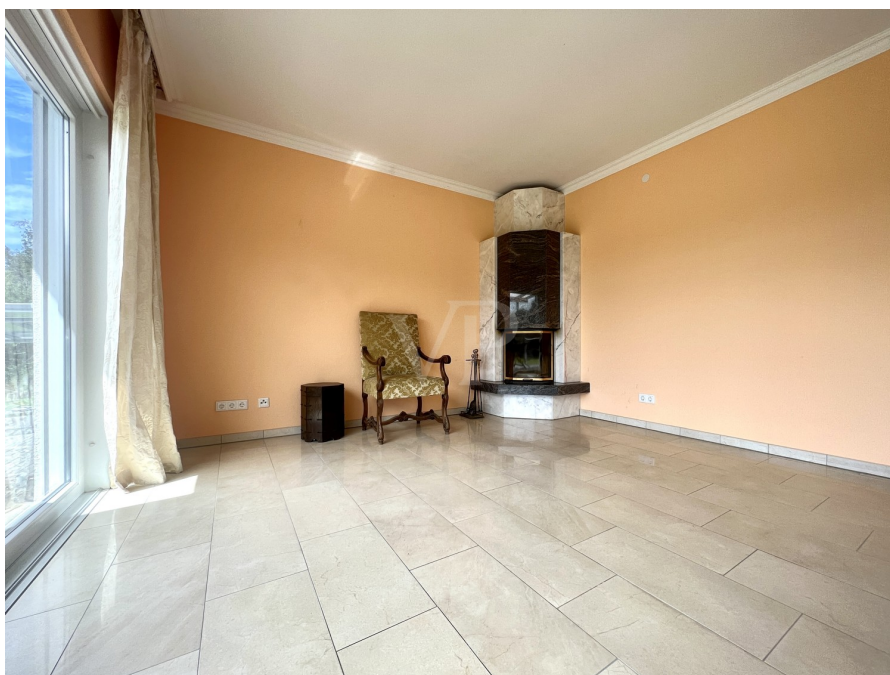
CODE DU BIEN: 24082122 - 65779 Kelkheim – Fischbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	47.20 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.07.2034	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique		

CODE DU BIEN: 24082122 - 65779 Kelkheim – Fischbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24082122 - 65779 Kelkheim – Fischbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24082122 - 65779 Kelkheim – Fischbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24082122 - 65779 Kelkheim – Fischbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24082122 - 65779 Kelkheim – Fischbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24082122 - 65779 Kelkheim – Fischbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24082122 - 65779 Kelkheim – Fischbach

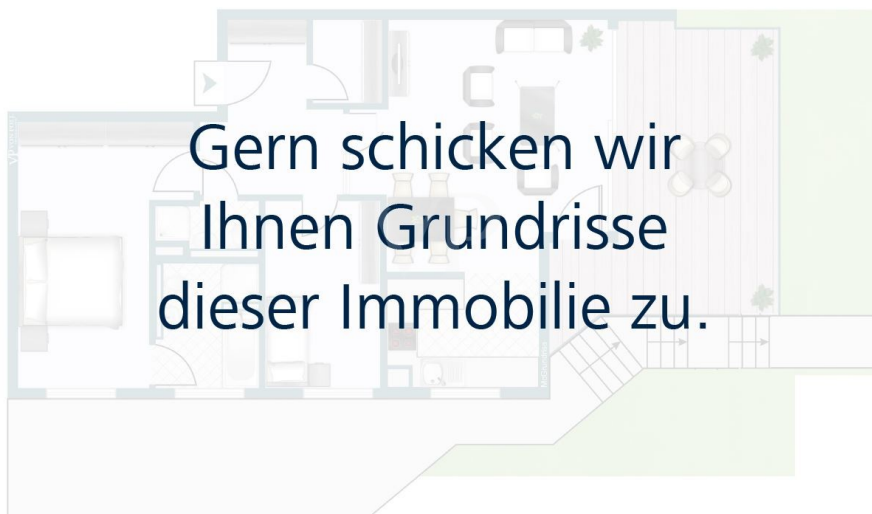
La propriété



CODE DU BIEN: 24082122 - 65779 Kelkheim – Fischbach

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com/hofheim

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.

www.von-poll.com/hofheim

CODE DU BIEN: 24082122 - 65779 Kelkheim – Fischbach

La propriété

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

CODE DU BIEN: 24082122 - 65779 Kelkheim – Fischbach

Une première impression

Wir freuen uns Ihnen dieses neuwertige und nach den aktuellen Energievorschriften errichtete Haus im Wochenendgebiet von Kelkheim-Fischbach mit einem weiteren Bauplatz vorstellen zu dürfen. Eingebettet in allerbesten Naturlage bietet dieses Wohndomizil auf ca. 112 qm Wohnfläche verteilt auf drei Zimmer, ausreichend Platz für bis zu drei Personen und stellt eine wunderbare Alternative zur Eigentumswohnung dar. Die Architektur ist von außen modern und geradlinig gehalten und überzeugt im Inneren durch eine offene Raumgestaltung mit bodentiefen, großformatigen Fensterflächen zum Garten hin. Eine überdachte Sonnenterrasse erweitert den Bereich nach außen und gibt den Blick auf die Umgebung und den Staufen frei. Insbesondere Menschen mit einem Hang zum natürlichen Wohnen werden hier auf Ihre Kosten kommen, so können die Kinder im eigenen Garten spielen oder unbesorgt in der Siedlung Fahrrad fahren. Der Wald ist in nächster Umgebung und kann zur Erholung oder ausgedehnte Spaziergänge genutzt werden. Das Haus ist zudem räumlich bestens durchdacht, im Erdgeschoss befindet sich der Wohn- und Essbereich mit Kamin und Zugang zur Terrasse. Die Küche und ein kleines Büro sind separat befindlich. Ein Gäste-Duschbad komplettiert diese Ebene. Das Untergeschoss bietet zwei Schlafzimmer in der Größe von ca. 17 qm sowie ein Vollbad mit Badewanne und Dusche. Ein Abstellraum sowie der Heizungskeller gewähren darüber hinaus ausreichend Stauraum. Das Highlight ist der eigene, große Garten mit Südausrichtung und ein zweiter Bauplatz für ein Wochenendhaus mit einer eingeschossigen Bauweise und einer Bruttofläche von 75 qm. Vier Stellplätze komplettieren das Angebot. Hinweis: Im Preis inbegriffen und mitverkauft wird die Zuwegung in der Größe von 194 qm, dieser Teil wurde in die Grundstücksfläche von 1.500 qm nicht eingerechnet. Das Gebiet wird von vielen Bewohnern überwiegend ganzjährig bewohnt und ermöglicht idyllisches Wohnen in direkter Naturlage. Sollte diese Beschreibung Ihr Interesse geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme und die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins.

CODE DU BIEN: 24082122 - 65779 Kelkheim – Fischbach

Détails des commodités

- zweiter Bauplatz
- Neuwertige Immobilie errichtet gemäß aktueller Energievorschriften
- offenes Wohn- und Esskonzept
- Luft-Wärme-Pumpe und Fußbodenheizung
- Kamin
- hochwertige Einbauküche
- zwei Bäder
- überdachte Sonnenterrasse
- Blicklage auf die Taunusumgebung
- Option der Grundstückserweiterung und separate Bebauung dieser Fläche
- Das Gebiet wird von vielen Bewohnern ganzjährig bewohnt

CODE DU BIEN: 24082122 - 65779 Kelkheim – Fischbach

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24082122 - 65779 Kelkheim – Fischbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 47.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

CODE DU BIEN: 24082122 - 65779 Kelkheim – Fischbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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