

Gelnhausen

# BESTLAGE: Repräsentativer "Familienfreund" mit Blick über das Kinzigtal!

????????? ??????????: 24084028



???? ??????: 899.000 EUR • ??????????: ca. 215 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ????: 740 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24084028 - 63571 Gelnhausen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24084028 - 63571 Gelnhausen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24084028	????? ???????	899.000 EUR
????????????	ca. 215 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	5	??????????	????????
???????????????? ???	4	????????????????	
????????????	2	????????????????????????	ca. 45 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1979	??????	
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24084028 - 63571 Gelnhausen

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	168.30 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	05.03.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	?????		

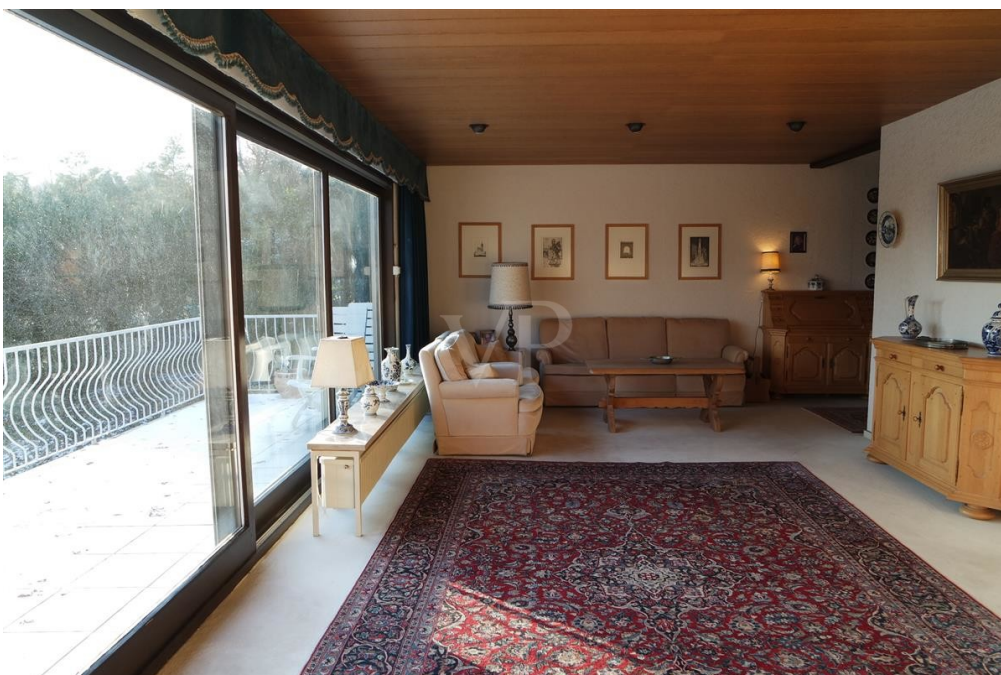
???????? ??????????: 24084028 - 63571 Gelnhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24084028 - 63571 Gelnhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24084028 - 63571 Gelnhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24084028 - 63571 Gelnhausen

?? ?????????





???????? ??????????: 24084028 - 63571 Gelnhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24084028 - 63571 Gelnhausen

?? ?????????



???????? ??????????: 24084028 - 63571 Gelnhausen

?? ?????????

**Handelsblatt**

# TOP Kunden- Beratung

2024

VON POLL IMMOBILIEN

Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
0800 – 333 33 09

*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

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

???????? ??????????: 24084028 - 63571 Gelnhausen

??? ?????? ???????????

Eine Lage, die Ihresgleichen sucht: Unverbaubar, ruhig und absolut "unique" mit einzigartigem Blick über das Kinzigtal - und dennoch nahe der Gelnhäuser Altstadt und bestens angebunden in alle Richtungen des Rhein-Main-Gebietes. Geschmackvolles Wohndesign auf zwei lichtdurchfluteten Etagen werden den berechtigten Wohnansprüchen einer gehobenen Klientel gerecht: Das Einfamilienhaus wurde ursprünglich in 1979 auf einem wunderschönen und sonnigen Grundstück in leichter Hanglage massiv erbaut und bietet insgesamt ca. 260 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche auf zwei Etagen: Die zwei lichtdurchfluteten (Wohn-)Etagen in Erd- und Untergeschoss verfügen über insgesamt ca. 215 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf fünf Wohn-/Schlafräume, eine Küche, zwei Tageslichtbäder (jeweils ein Voll- und ein Duschbad), ein Gäste-WC und Flure verteilen. Dieses großzügige Platzangebot wird von insgesamt ca. 45 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Untergeschoss (Heizung-/Hauswirtschafts- und Kellerraum) ergänzt. Alle drei Wohn-/Schlafräume im Untergeschoss verfügen über bodentiefe Fenster bzw. direkte Zugänge auf die Terrasse und in den Garten. Das "Herzstück" dieses attraktiven Wohndomizils bilden der großzügige, ca. 60 m<sup>2</sup>, umfassende Wohn-/Essbereich mit gemütlicher Kaminecke und imposantem Blick auf das schöne Kinzigtal sowie einen großen Balkon, der über eine Treppe in den großen, liebevoll angelegten, Garten führt. Gepflegte Teppich- und hochwertige Marmorfußböden gehören ebenso zur Ausstattung wie ein massiver (offener) Kamin im Wohnzimmer, ein Gartenteich und die (bauliche) Möglichkeit zum Einbau einer Sauna (im Untergeschoss). Eine Garage und ein Pkw-Stellplatz (direkt vor der Garage) rundet dieses hochattraktive Immobilienangebot ab.

???????? ??????????: 24084028 - 63571 Gelnhausen

??? ??? ??? ????????????

Die Barbarossastadt Gelnhausen ist Kreisstadt des Main-Kinzig-Kreises und liegt am östlichen Rand des Rhein-Main-Gebietes. Sie besteht neben seinem Stadtkern (Stadtteil Mitte) aus den Stadtteilen Hailer, Haitz, Höchst, Meerholz und Roth. Gelnhausen liegt an der A 66, auf halber Strecke zwischen Frankfurt am Main und Fulda und verfügt über die zwei Autobahnanschlussstellen „Gelnhausen-West“ (43) und „Gelnhausen-Ost“ (44). Die Bundesstraße 457 verbindet Gelnhausen mit dem benachbarten Wetteraukreis, insbesondere mit der Nachbarstadt Büdingen. Der Gelnhäuser Bahnhof liegt an der Kinzigtalbahn, Teil der Frankfurt-Bebraer Eisenbahn von Frankfurt nach Göttingen. Hier hält der Regionalverkehr aus Fulda in Richtung Frankfurt am Main (RE 50). Die Lahn-Kinzig-Bahn verbindet Gelnhausen mit Gießen.

???????? ??????????: 24084028 - 63571 Gelnhausen

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.3.2028. Endenergiebedarf beträgt 168.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

???????? ??????????: 24084028 - 63571 Gelnhausen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Regine Bornhorst & Michael Bornhorst

---

Hauptstraße 31 ??????????? Main-Kinzig  
E-Mail: main-kinzig-kreis@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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