

Kelkheim – Fischbach

# Energieeffizientes Wohndomizil mit tollem Garten und zweitem Bauplatz

CODICE OGGETTO: 24082122



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

PREZZO D'ACQUISTO: 675.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 112,3 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.500 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24082122 - 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: 24082122 - 65779 Kelkheim – Fischbach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24082122
Superficie netta	ca. 112,3 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2014
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	675.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Superficie lorda	ca. 19 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

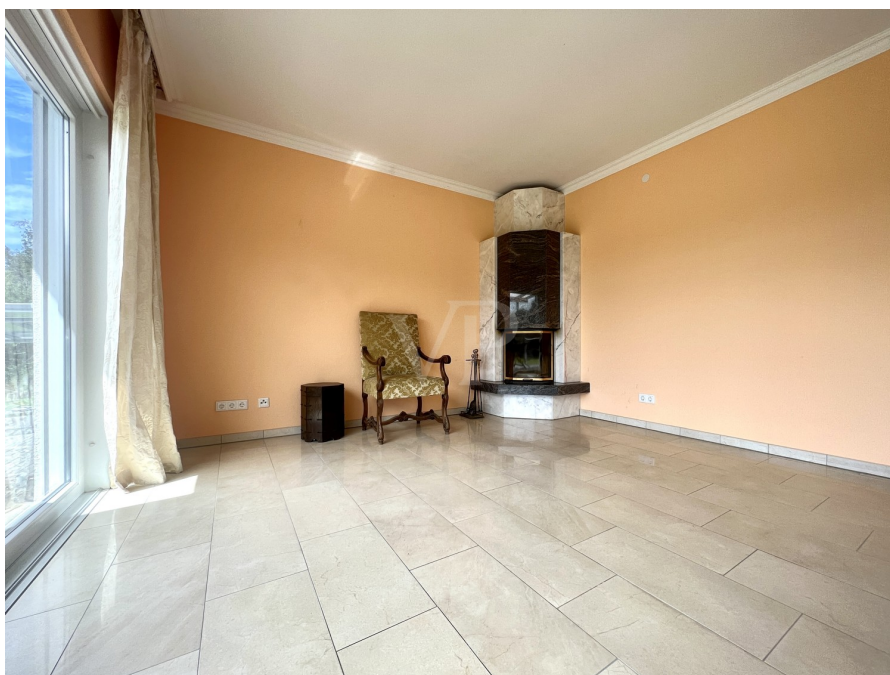
CODICE OGGETTO: 24082122 - 65779 Kelkheim – Fischbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	47.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.07.2034	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica		

CODICE OGGETTO: 24082122 - 65779 Kelkheim – Fischbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24082122 - 65779 Kelkheim – Fischbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082122 - 65779 Kelkheim – Fischbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24082122 - 65779 Kelkheim – Fischbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24082122 - 65779 Kelkheim – Fischbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082122 - 65779 Kelkheim – Fischbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24082122 - 65779 Kelkheim – Fischbach

## La proprietà

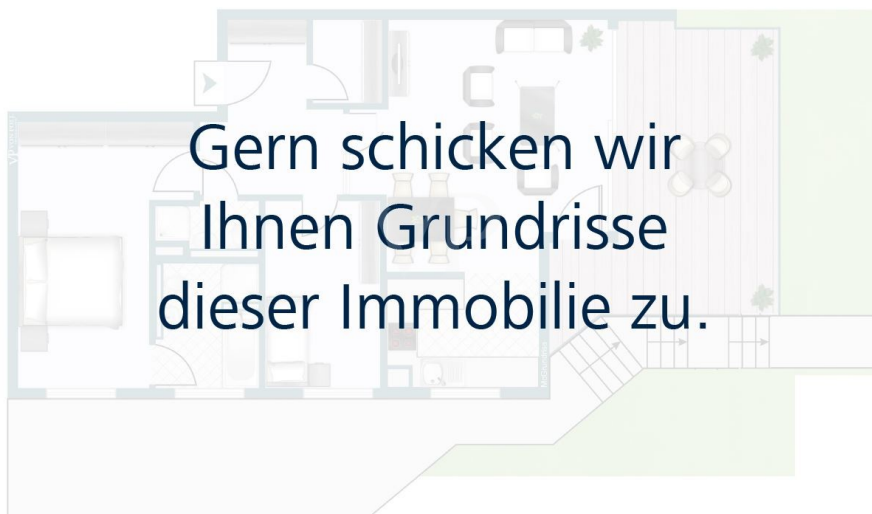




CODICE OGGETTO: 24082122 - 65779 Kelkheim – Fischbach

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

CODICE OGGETTO: 24082122 - 65779 Kelkheim – Fischbach

## La proprietà

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: 24082122 - 65779 Kelkheim – Fischbach**

## Una prima impressione

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.



**CODICE OGGETTO: 24082122 - 65779 Kelkheim – Fischbach**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24082122 - 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: 24082122 - 65779 Kelkheim – Fischbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 47.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



**CODICE OGGETTO: 24082122 - 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](mailto:hofheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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