Gelnhausen

# PRIME LOCATION: A prestigious "family-friendly" restaurant with views over the Kinzig Valley!

*Property ID: 24084028*



PURCHASE PRICE: 899.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 215 $m^2$ • ROOMS: 5 • LAND AREA: 740 $m^2$

Property ID: 24084028 - 63571 Gelnhausen


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24084028 - 63571 Gelnhausen

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 24084028 |
| Living Space | ca. 215 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 5 |
| Bedrooms | 4 |
| Bathrooms | 2 |
| Year of construction | 1979 |
| Type of parking | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 899.000 EUR |
| House | Single-family house / Detached house |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Needs renovation |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 45 m² |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 24084028 - 63571 Gelnhausen

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Oil |
| Energy certificate valid until | 05.03.2028 |
| Power Source | Oil |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 168.3 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | F |
| Year of construction according to energy certificate | 1979 |

Property ID: 24084028 - 63571 Gelnhausen

# The property





Property ID: 24084028 - 63571 Gelnhausen

# The property





Property ID: 24084028 - 63571 Gelnhausen

# The property





Property ID: 24084028 - 63571 Gelnhausen

# The property





Property ID: 24084028 - 63571 Gelnhausen

# The property





Property ID: 24084028 - 63571 Gelnhausen

# The property






Property ID: 24084028 - 63571 Gelnhausen

# The property



Property ID: 24084028 - 63571 Gelnhausen

# A first impression

A location that is second to none: Unobstructed, quiet, and absolutely unique with a breathtaking view over the Kinzig Valley – yet close to Gelnhausen's historic old town and with excellent connections in all directions throughout the Rhine-Main region. Tasteful interior design on two light-filled floors meets the discerning demands of a sophisticated clientele: This detached house was originally built in 1979 on a beautiful, sunny, gently sloping plot and offers approximately 260 m² of living/usable space on two floors. The two light-filled living floors on the ground and lower ground floors comprise a total of approximately 215 m² of living space, distributed among five bedrooms/living rooms, a kitchen, two bathrooms with natural light (one full bathroom and one with shower), a guest WC, and hallways. This generous space is complemented by approximately 45 m² of usable space in the lower ground floor (utility room/storage room). All three living/sleeping rooms on the lower level feature floor-to-ceiling windows or direct access to the terrace and garden. The heart of this attractive residence is the spacious, approximately 60 m² living/dining area with a cozy fireplace and impressive views of the beautiful Kinzig Valley, as well as a large balcony that leads via stairs to the large, lovingly landscaped garden. Well-maintained carpeting and high-quality marble floors are included, as are a solid (open) fireplace in the living room, a garden pond, and the structural option to install a sauna (in the lower level). A garage and a parking space (directly in front of the garage) complete this highly attractive property.

Property ID: 24084028 - 63571 Gelnhausen

# All about the location

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.

Property ID: 24084028 - 63571 Gelnhausen

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.3.2028.
Endenergiebedarf beträgt 168.30 kwh/(m²*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.

Property ID: 24084028 - 63571 Gelnhausen

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Regine Bornhorst & Michael Bornhorst

Hauptstraße 31, 63486 Bruchköbel
Tel.: +49 6181 - 90 68 18 4
E-Mail: main-kinzig-kreis@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com