Gelnhausen

EMPLACEMENT DE CHOIX : Un restaurant prestigieux « familial » avec vue sur la vallée de Kinzig !

CODE DU BIEN: 24084028



PRIX D'ACHAT: 899.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 215 m^2 • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 740 m^2

CODE DU BIEN: 24084028 - 63571 Gelnhausen

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

CODE DU BIEN: 24084028 - 63571 Gelnhausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24084028
Surface habitable	ca. 215 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1979
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	899.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 45 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24084028 - 63571 Gelnhausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	05.03.2028
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	168.3 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1979

CODE DU BIEN: 24084028 - 63571 Gelnhausen

La propriété





CODE DU BIEN: 24084028 - 63571 Gelnhausen

La propriété





CODE DU BIEN: 24084028 - 63571 Gelnhausen

La propriété





CODE DU BIEN: 24084028 - 63571 Gelnhausen

La propriété





CODE DU BIEN: 24084028 - 63571 Gelnhausen

La propriété





CODE DU BIEN: 24084028 - 63571 Gelnhausen

La propriété





CODE DU BIEN: 24084028 - 63571 Gelnhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24084028 - 63571 Gelnhausen

Une première impression

Un emplacement exceptionnel : dégagé, calme et absolument unique, offrant une vue imprenable sur la vallée de la Kinzig, tout en étant proche de la vieille ville historique de Gelnhausen et bénéficiant d'excellentes liaisons avec l'ensemble de la région Rhin-Main. Un intérieur raffiné, baigné de lumière sur deux niveaux, répond aux exigences d'une clientèle exigeante. Cette maison individuelle, construite en 1979 sur un magnifique terrain ensoleillé en pente douce, offre environ 260 m² de surface habitable répartie sur deux niveaux. Les deux niveaux lumineux du rez-de-chaussée et du sous-sol totalisent environ 215 m² de surface habitable, comprenant cinq chambres/séjours, une cuisine, deux salles de bains avec lumière naturelle (une salle de bains complète et une avec douche), des toilettes invités et des couloirs. Cet espace généreux est complété par environ 45 m² de surface utile au sous-sol (buanderie/débarras). Les trois pièces à vivre/chambres du rez-de-chaussée bénéficient de baies vitrées ou d'un accès direct à la terrasse et au jardin. Le cœur de cette charmante demeure est un vaste séjour/salle à manger d'environ 60 m², agrémenté d'une cheminée chaleureuse et offrant une vue imprenable sur la magnifique vallée de Kinzig. Un grand balcon, accessible par un escalier, mène au vaste jardin paysager. La maison comprend également de la moquette en excellent état, des sols en marbre de qualité, une cheminée à foyer ouvert dans le séjour, un bassin de jardin et la possibilité d'installer un sauna (au rez-de-chaussée). Un garage et une place de parking (juste devant le garage) complètent ce bien d'exception.

CODE DU BIEN: 24084028 - 63571 Gelnhausen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24084028 - 63571 Gelnhausen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24084028 - 63571 Gelnhausen

Contact

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

Regine Bornhorst & Michael Bornhorst

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com