Gelnhausen

# ΕΞΑΙΡΕΤΙΚΗ ΤΟΠΟΘΕΣΙΑ: Ένα πολυτελές "οικογενειακό" εστιατόριο με θέα στην κοιλάδα Kinzig!

*Αριθμός ακινήτου: 24084028*



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 899.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 215 $m^2$ • ΔΩΜΆΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 740 $m^2$

Αριθμός ακινήτου: 24084028 - 63571 Gelnhausen


- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 24084028 - 63571 Gelnhausen

# Με μια ματιά

| | |
|---|---|
| Αριθμός ακινήτου | 24084028 |
| Επιφάνεια | ca. 215 m² |
| Σχήμα στέγης | Στεγανωτική οροφή |
| Δωμάτια | 5 |
| Κατάσταση του ακινήτου | 4 |
| τουαλέτα | 2 |
| Έτος κατασκευής | 1979 |
| Χώρος στάθμευσης | 1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ |

| | |
|---|---|
| Τιμή αγοράς | 899.000 EUR |
| σπίτι | Ανεξάρτητη μονοκατοικία |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Μέθοδος κατασκευής | Στερεό |
| Χρησιμοποιήσιμος χώρος | ca. 45 m² |
| Έπιπλα | Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι |

Αριθμός ακινήτου: 24084028 - 63571 Gelnhausen

# Ενεργειακά δεδομένα

| | |
|---|---|
| Συστήματα θέρμανσης | Κεντρική θέρμανση |
| Πηγή ενέργειας | Λάδι |
| Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως | 05.03.2028 |
| Πηγή ενέργειας | Λάδι |

| | |
|---|---|
| Πιστοποιητικό ενέργειας | BEDARF |
| Τελική ζήτηση ενέργειας | 168.3 kWh/m²a |
| Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης | F |
| Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό | 1979 |

Αριθμός ακινήτου: 24084028 - 63571 Gelnhausen

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24084028 - 63571 Gelnhausen

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24084028 - 63571 Gelnhausen

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24084028 - 63571 Gelnhausen

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24084028 - 63571 Gelnhausen

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 24084028 - 63571 Gelnhausen

# Το ακίνητο






Αριθμός ακινήτου: 24084028 - 63571 Gelnhausen

# Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24084028 - 63571 Gelnhausen

# Μια πρώτη εντύπωση

Μια τοποθεσία που δεν έχει κανέναν: Ανεμπόδιστη, ήσυχη και απόλυτα μοναδική με εκπληκτική θέα στην κοιλάδα Kinzig - αλλά κοντά στην ιστορική παλιά πόλη του Gelnhausen και με εξαιρετικές συνδέσεις προς όλες τις κατευθύνσεις σε όλη την περιοχή του Ρήνου-Μάιν. Ο κομψός εσωτερικός σχεδιασμός σε δύο φωτεινούς ορόφους ανταποκρίνεται στις απαιτητικές απαιτήσεις ενός εκλεπτυσμένου πελατολογίου: Αυτή η μονοκατοικία χτίστηκε αρχικά το 1979 σε ένα όμορφο, ηλιόλουστο, ελαφρώς κεκλιμένο οικόπεδο και προσφέρει περίπου 260 τ.μ. χώρου διαβίωσης/χρήσιμοποιήσιμου χώρου σε δύο ορόφους. Οι δύο φωτεινοί όροφοι στο ισόγειο και στο υπόγειο περιλαμβάνουν συνολικά περίπου 215 τ.μ. χώρου διαβίωσης, κατανεμημένους σε πέντε υπνοδωμάτια/καθιστικά, κουζίνα, δύο μπάνια με φυσικό φως (ένα πλήρες μπάνιο και ένα με ντους), ένα WC επισκεπτών και διαδρόμους. Αυτός ο γενναιόδωρος χώρος συμπληρώνεται από περίπου 45 τ.μ. χώρου διαβίωσης στο κάτω ισόγειο (χρηματοκιβώτιο/αποθήκη). Και τα τρία σαλόνια/υπνοδωμάτια στο κάτω επίπεδο διαθέτουν παράθυρα από το δάπεδο μέχρι την οροφή ή άμεση πρόσβαση στη βεράντα και τον κήπο. Η καρδιά αυτής της ελκυστικής κατοικίας είναι ο ευρύχωρος χώρος καθιστικού/τραπεζαρίας περίπου 60 τ.μ. με ένα άνετο τζάκι και εντυπωσιακή θέα στην όμορφη κοιλάδα Kinzig, καθώς και ένα μεγάλο μπαλκόνι που οδηγεί μέσω σκάλας στον μεγάλο, όμορφα διαμορφωμένο κήπο. Περιλαμβάνονται καλοδιατηρημένη μοκέτα και μαρμάρινα δάπεδα υψηλής ποιότητας, όπως και ένα συμπαγές (ανοιχτό) τζάκι στο σαλόνι, μια λιμνούλα κήπου και η δυνατότητα εγκατάστασης σάουνας (στο κάτω επίπεδο). Ένα γκαράζ και μια θέση στάθμευσης (ακριβώς μπροστά από το γκαράζ) ολοκληρώνουν αυτό το εξαιρετικά ελκυστικό ακίνητο.

Αριθμός ακινήτου: 24084028 - 63571 Gelnhausen

# Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 24084028 - 63571 Gelnhausen

# Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 24084028 - 63571 Gelnhausen

# Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Regine Bornhorst & Michael Bornhorst

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com