Gelnhausen

POSIZIONE ECCEZIONALE: un prestigioso ristorante "a misura di famiglia" con vista sulla valle del Kinzig!

Codice oggetto: 24084028



PREZZO D'ACQUISTO: 899.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 215 m^2 • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 740 m^2

Codice oggetto: 24084028 - 63571 Gelnhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24084028 - 63571 Gelnhausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24084028
Superficie netta	ca. 215 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1979
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	899.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 45 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 24084028 - 63571 Gelnhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	05.03.2028
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	168.3 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1979

Codice oggetto: 24084028 - 63571 Gelnhausen

La proprietà





Codice oggetto: 24084028 - 63571 Gelnhausen

La proprietà





Codice oggetto: 24084028 - 63571 Gelnhausen

La proprietà





Codice oggetto: 24084028 - 63571 Gelnhausen

La proprietà





Codice oggetto: 24084028 - 63571 Gelnhausen

La proprietà





Codice oggetto: 24084028 - 63571 Gelnhausen

La proprietà





Codice oggetto: 24084028 - 63571 Gelnhausen

La proprietà



Codice oggetto: 24084028 - 63571 Gelnhausen

Una prima impressione

Una posizione senza pari: libera, tranquilla e assolutamente unica, con una vista mozzafiato sulla valle del Kinzig, ma vicina al centro storico di Gelnhausen e con ottimi collegamenti in tutte le direzioni della regione del Reno-Meno. Un design d'interni di buon gusto su due piani luminosi soddisfa le esigenze più esigenti di una clientela esigente: questa casa indipendente è stata originariamente costruita nel 1979 su un bellissimo terreno soleggiato e in leggera pendenza e offre circa 260 m² di superficie abitabile/utile su due piani. I due piani abitativi luminosi, al piano terra e al piano seminterrato, comprendono un totale di circa 215 m² di superficie abitabile, distribuiti tra cinque camere da letto/soggiorni, una cucina, due bagni con luce naturale (un bagno completo e uno con doccia), un WC per gli ospiti e corridoi. Questo ampio spazio è completato da circa 45 m² di superficie utile al piano seminterrato (lavanderia/ripostiglio). Tutti e tre i soggiorni/camere da letto al piano inferiore sono dotati di finestre a tutta altezza o accesso diretto alla terrazza e al giardino. Il cuore di questa affascinante residenza è l'ampia zona giorno/pranzo di circa 60 m² con un accogliente camino e una vista mozzafiato sulla splendida valle del Kinzig, nonché un ampio balcone che conduce tramite scale all'ampio giardino curato con cura. Completano la proprietà moquette ben tenuta e pavimenti in marmo di alta qualità, un solido camino (aperto) nel soggiorno, un laghetto da giardino e la possibilità di installare una sauna (al piano inferiore). Un garage e un posto auto (direttamente di fronte al garage) completano questa proprietà di grande fascino.

Codice oggetto: 24084028 - 63571 Gelnhausen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24084028 - 63571 Gelnhausen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24084028 - 63571 Gelnhausen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Regine Bornhorst & Michael Bornhorst

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com