Kelkheim (Taunus) / Münster

Charmanter Bungalow mit Entwicklungspotenzial – DHH in attraktiver Wohnlage

Objektnummer: 26082171



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 169.32 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 600 m²

Objektnummer: 26082171 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Münster

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26082171 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Münster

Auf einen Blick

Objektnummer	26082171
Wohnfläche	ca. 169.32 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1964
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	499.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 101 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26082171 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Münster

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	17.01.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	283.42 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26082171 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Münster

Die Immobilie





Objektnummer: 26082171 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Münster

Die Immobilie





Objektnummer: 26082171 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Münster

Die Immobilie





Objektnummer: 26082171 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Münster

Die Immobilie





Objektnummer: 26082171 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Münster

Die Immobilie





Objektnummer: 26082171 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Münster

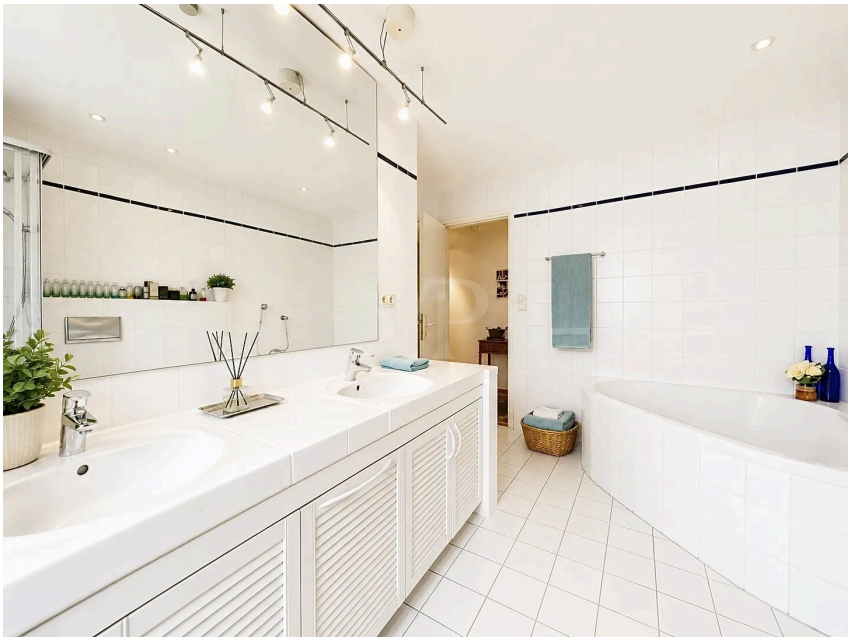
Die Immobilie





Objektnummer: 26082171 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Münster

Die Immobilie





Objektnummer: 26082171 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Münster

Die Immobilie





Objektnummer: 26082171 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Münster

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/hofheim

Objektnummer: 26082171 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Münster

Die Immobilie



Objektnummer: 26082171 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Münster

Ein erster Eindruck

In einer attraktiven und ruhigen Wohnlage von Kelkheim-Münster erwartet Sie diese charmante Doppelhaushälfte im Bungalowstil aus dem Jahr 1964. Das hochwertige Wohnumfeld ist geprägt von großzügigen Grundstücken, gepflegten Einfamilienhäusern und Villen. Das Haus bietet einen schönen Garten und zahlreiche Möglichkeiten, den Bestand nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und neu zu gestalten.

Die Wohnebene im Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich und großen Fensterflächen mit viel Tageslicht und Blick ins Grüne. Von hier aus gelangt man direkt auf die Terrasse mit Außenkamin und in den eingewachsenen Garten. Ergänzt wird das Raumangebot durch die Küche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Das derzeit großzügige Kinderzimmer kann bei Bedarf wieder in zwei separate Zimmer aufgeteilt werden.

Das Kellergeschoss bietet neben Heizungs-, Abstell- und weiteren Nutzflächen ein zusätzliches Zimmer, das sich beispielsweise als Arbeits- oder Hobbyraum eignet. Auch die Garage ist in das Gebäude integriert und direkt vom Haus aus zugänglich.

Besonders reizvoll ist der eingewachsene Garten mit viel Grün und Privatsphäre. Er bietet ausreichend Platz für unterschiedliche Freizeitaktivitäten, Spielmöglichkeiten und entspannte Stunden im Freien. Die beiden Haushälften befinden sich auf einem gemeinsamen, nach WEG geteilten Grundstück; der angebotenen Haushälfte ist ein eigener Grundstücksbereich zur alleinigen Nutzung zugeordnet.

Das 1964 in Fertigbauweise errichtete Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und richtet sich insbesondere an Käufer, die den vorhandenen Bestand nach eigenen Vorstellungen modernisieren und weiterentwickeln möchten. In der Vergangenheit wurden bereits einzelne Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen vorgenommen.

Alternativ zu einer Sanierung ist grundsätzlich auch ein Abriss mit anschließender Neubebauung denkbar. Nach derzeitiger Einschätzung kommen sowohl eine neue Doppelhaushälfte als auch ein freistehendes Einfamilienhaus in Betracht. Die konkrete Umsetzbarkeit ist vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und gegebenenfalls privatrechtlichen Abstimmungen zu prüfen.

Damit bietet die Immobilie eine seltene Gelegenheit, in einem hochwertigen und gewachsenen Wohnumfeld von Kelkheim-Münster die eigenen Vorstellungen vom zukünftigen Zuhause zu verwirklichen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Objektnummer: 26082171 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Münster

Ausstattung und Details

- Spitzenlage in Kelkheim-Münster
- Doppelhaushälfte im Bungalowstil
- Großzügiger, heller Wohn- und Essbereich
- Großes Kinderzimmer, bei Bedarf wieder teilbar
- Parkettboden im Wohnbereich
- Tageslichtbad und Gäste-WC
- Voll unterkellert
- Großzügige, teilweise überdachte Terrasse mit Außenkamin
- Schönes Grundstück mit eingewachsenem Garten
- Garage und Stellplatz
- 1992: Bad modernisiert
- 1992: Elektrik erneuert
- 1992: Dach erneuert
- 1992-1998: Fenster teilweise erneuert
- 2002: Heizkessel erneuert
- 2010: Warmwasserspeicher und Heizungsregelung erneuert

Objektnummer: 26082171 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Münster

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26082171 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Münster

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26082171 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Münster

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim
Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0
E-Mail: hofheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com