Kelkheim (Taunus) / Münster – Münster

Platz für Ihren Wohntraum – Grundstück in Toplage von Kelkheim-Münster

Objektnummer: 26082180



KAUFPREIS: 499.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 600 m²

Objektnummer: 26082180 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Münster – Münster

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

Objektnummer: 26082180 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Münster – Münster

Auf einen Blick

Objektnummer	26082180
Baujahr	1964

Kaufpreis	499.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig

Objektnummer: 26082180 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Münster – 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: 26082180 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Münster – Münster

Die Immobilie



Objektnummer: 26082180 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Münster – Münster

Ein erster Eindruck

In einer der Top-Wohnlagen von Kelkheim-Münster bietet sich eine attraktive Gelegenheit, den Traum vom individuell geplanten Einfamilienhaus zu verwirklichen. Das ruhige und hochwertige Wohnumfeld sowie die attraktive Grundstücksgröße und der gute Zuschnitt bieten ideale Voraussetzungen für ein neues Zuhause.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit eine Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1964, die aufgrund ihres umfassenden Sanierungsbedarfs neben einer Modernisierung auch die Möglichkeit eines Abrisses mit anschließender Neubebauung eröffnet.

Nach einer ersten Abstimmung mit dem zuständigen Bauamt ist sowohl die Errichtung einer neuen Doppelhaushälfte als auch eines freistehenden Einfamilienhauses denkbar.

Die baulichen Möglichkeiten eröffnen interessante Perspektiven für großzügiges Wohnen. Der geltende Bebauungsplan sieht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,25 bei einem Vollgeschoss vor. Ein ergänzendes Staffel- oder Dachgeschoss kommt unter Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben ebenfalls in Betracht.

Nach überschlägigen Berechnungen könnte eine Gebäudegrundfläche von rund 150 m² realisierbar sein. In Verbindung mit einem ergänzenden Staffel- oder Dachgeschoss wäre damit ein Einfamilienhaus mit rund 200 m² Wohnfläche denkbar.

Die dem Verkaufsobjekt zugeordnete Grundstücksfläche umfasst ca. 600 m² und ist Bestandteil eines insgesamt 965 m² großen, nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geteilten Grundstücks. Zum Verkaufsobjekt gehört ein Miteigentumsanteil von 666/1.000, verbunden mit den entsprechenden Sondernutzungsrechten. Eine Realteilung ist nicht möglich, sodass die bestehende WEG-Struktur auch bei einer Neubebauung erhalten bliebe.

Die tatsächliche Realisierbarkeit der beschriebenen Bebauungsmöglichkeiten, insbesondere die zulässigen Gebäudeabmessungen und die Geschossgestaltung, ist im Rahmen einer konkreten Bauplanung mit dem zuständigen Bauamt sowie unter Berücksichtigung gegebenenfalls erforderlicher Abstimmungen und Zustimmungen zu klären.

Nutzen Sie diese besondere Gelegenheit, ein großzügiges, individuell gestaltetes Zuhause in einer der begehrten Wohnlagen von Kelkheim-Münster zu verwirklichen.

Objektnummer: 26082180 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Münster – Münster

Ausstattung und Details

- Spitzenlage in Kelkheim-Münster
- Ca. 600 m² zugeordnete Grundstücksfläche, Gesamtgrundstück 965 m²
- Zugeordnete Grundstücksflächen mit Sondernutzungsrechten
- Neubau eines freistehenden Einfamilienhauses oder einer Doppelhaushälfte denkbar
- Überschlägig ca. 150 m² mögliche Gebäudegrundfläche
- Wohnfläche von rund 200 m² als unverbindliche Planungsoption vorstellbar
- Ein Vollgeschoss mit ergänzendem Staffel- oder Dachgeschoss denkbar
- Unterkellerung mit zusätzlicher Nutzfläche grundsätzlich möglich
- Bebauungsplan vorhanden, GRZ 0,25 / GFZ 0,25 bei einem Vollgeschoss
- Bestehende Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1964 mit umfassendem Sanierungsbedarf
- WEG-geteiltes Grundstück, Neubebauung vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung und erforderlicher Abstimmungen

Objektnummer: 26082180 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Münster – 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: 26082180 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Münster – 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: 26082180 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Münster – 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