

**\*\*Verkauft\*\*Kelkheim! In  
erstklassiger Lage -  
Winkelbungalow zu  
verkaufen!**

**Objekt: 10-21-002**

---



<b>Baujahr ca.</b>	1962
<b>Zimmer</b>	5
<b>Wohnfläche ca.</b>	136 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück ca.</b>	608 m <sup>2</sup>
<b>Sonstiges</b>	Gas-Brennwertheizung Bj. 2017, Haus vollständig zu sanieren
<b>Energieausweis</b>	-V-273.9 kWh/(m <sup>2</sup> a); Gas

**[maintaunus@naspaimmobilen.de](mailto:maintaunus@naspaimmobilen.de)  
Tel.: 0611/364-86960**



# **\*\*Verkauft\*\*Kelkheim! In erstklassiger Lage - Winkelbungalow zu verkaufen!**

**Objekt: 10-21-002**



**Hauskategorie**

Einfamilienhaus

**Baujahr**

ca. 1962

**Qualität der Ausstattung**

Normal

**Zimmer**

5

**Bezugsfrei ab**

Sofort

**Schlafzimmer**

3

**Badezimmer**

1

**Wohnfläche**

ca. 136 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche**

ca. 608 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche**

50 m<sup>2</sup>

**Keller**



**Gäste-WC**



**Parkflächenanzahl**

1

**Parkplatztyp**

Garage

**Kaufpreis:**

**975.000 €\***

\* Provision für Käufer 2,98% Erfolgshonorar vom Kaufpreis inkl. 19% MwSt.

**\*\*Verkauft\*\*Kelkheim! In  
erstklassiger Lage -  
Winkelbungalow zu  
verkaufen!**

**Objekt: 10-21-002**



**Adresse**

65779 Kelkheim

Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.

**Energie**

Heizungsart

Zentralheizung

Befeuerungsarten

Gas

Energieausweistyp

Endenergiebedarf

Energieverbrauchskennwert

273.9 kWh/m<sup>2</sup>a

Energieeffizienzklasse

H

## Beschreibung

Sie suchen Ihr Traumgrundstück in einer der beliebtesten Wohnlagen von Kelkheim – dann haben wir mit diesem Immobilienangebot genau das Passende für Sie!

Mit einer Größe von 608m<sup>2</sup> und einem herrlichen Blick in den Taunus und auf den Feldberg bietet dieses Grundstück ideale Voraussetzungen für ein ruhiges und gemütliches Zuhause. In bester Feld- und Waldrandlage steht auf dem Grundstück aktuell ein massiv gebauter Flachdach-Winkelbungalow aus dem Jahre 1962. Die Wohnfläche beträgt zur Zeit ca. 136m<sup>2</sup>. Die mögliche vollständige Ausnutzung der Wohnfläche liegt bei insgesamt ca. 200m<sup>2</sup> (EG 150m<sup>2</sup> und UG 50m<sup>2</sup>). Eine vollständige Sanierung des Hauses ist erforderlich. Ein möglicher Abriss und Neubebauung regelt der Bebauungsplan 124/12.

Die jetzige Raumaufteilung sieht im linken Flügel des Hauses den privaten Bereich vor. Dieser beinhaltet ein Elternschlafzimmer und ein Kinderzimmer sowie ein Badezimmer und ein separates WC. Die Küche und ein nachträglich vergrößerter Essbereich hat hier ebenfalls seinen Platz gefunden. Das nebenliegende Treppenhaus trennt den Wohnzimmerbereich harmonisch vom privaten Bereich ab.

Im Untergeschoss befindet sich links neben dem ebenerdigen Hauseingangsbereich der Treppenaufgang zur oberen Ebene und ein weiteres Schlaf-/Arbeits-/Gästezimmer. Die rechts vom Hauseingang liegende Garage ist direkt vom Haus zu begehen. Im hinteren Bereich befinden sich der Heizungsraum, ein Vorratsraum und ein großer Kellerraum. Die Erneuerung der Gas-Zentralheizung (Brennwertheizung) und der Wasserleitungen wurden in 2017 durchgeführt.

Der herrlich eingewachsene und mit Sichtschutzmauern versehene Garten lässt mit seiner Süd-West-Ausrichtung viele Sonnenstunden in sehr privater Atmosphäre zu.

Die direkte Lage zum Wald und Feld ermöglicht erholsame Spaziergänge und Fahrradausflüge oder sportliche Laufeinheiten. Auch der Weg ins Zentrum von Kelkheim und zum Bahnhof sind in kürzester Zeit möglich.

## Ausstattung

Eine entsprechende Erweiterung der Wohnfläche ist mit einem Architekten zu klären. Die Planung einer vollständig neuen Raumaufteilung bietet sich neben einer Neubebauung an, um den ohnehin erforderlichen Sanierungsaufwand praktisch miteinander zu verbinden.

Anhand der Bilder ist ersichtlich, dass sich das Objekt z.Z. in der Räumung befindet.

Das Haus bietet u.a. folgende Ausstattungsmerkmale:

- Flachdach-Winkelbungalow
- Im Haus integrierte Einzelgarage
- 5 Zimmer
- Gas-Zentralheizung der Marke Viessmann - Vitodens 300 - Bj. 2017
- Alufenster mit Doppelverglasung
- Rolläden
- Modernisiertes Badezimmer
- Separates WC
- Massivbauweise
- Feldbergblick

Folgende Einrichtungen sind mit dem Auto in Kürze zu erreichen:

- Eisdiele - 2 Min
- Kindergarten 3 Min
- Grundschule - 3 Min
- Bahnhof - 3 Min
- Ärzte - 4 Min
- Bäcker - 4 Min
- REWE - 4 Min
- Rossmann - 5 Min
- Aldi - 5 Min
- Metzger - 5 Min
- Apotheke - 5 Min
- Tankstelle - 5 Min
- Main-Taunus-Zentrum - 10 Min

## Lage

Durch die sehr zentrale Lage sind alle Einkaufsmöglichkeiten auch auf dem Fußwege zu erreichen. Trotz dieser kurzen Anbindungen befindet sich das Grundstück in einem schönen und ruhigen Wohngebiet, das alle erforderlichen Annehmlichkeiten mit sich bringt.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Grundstücks besteht ein hervorragender Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr. Der fußläufig zu erreichende Bahnhof Kelkheim bietet eine direkte Bahnanbindung in Richtung Frankfurt. Zudem ist die Bundesstraße 8 mit Anbindung an die Bundesautobahn 66 in ca. 10 Autominuten in Richtung Frankfurt, Wiesbaden, Mainz und dem Frankfurter Flughafen anzutreffen.

In Kelkheim gibt es neben Kindertagesstätten auch Grund- sowie weiterführenden Schulen und ein privates Gymnasium. Mit seiner verkehrsberuhigten Einkaufsstraße bietet Kelkheim umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten. Diverse Sport- und Freizeitmöglichkeiten (Sportpark, Tennishallen-/Plätze, Fußballplätze/Sportplätze) sind ebenfalls vorhanden. Zudem sind der Rettershof und auch der Gimbacher Hof beliebte Ausflugsziele.

Weitere Informationen zu Kelkheim finden Sie unter [www.Kelkheim.de](http://www.Kelkheim.de) oder telefonisch bei der Stadtverwaltung unter 06195/ 8030.

## Sonstige Angaben

Ihre Finanzierung: Nassauische Sparkasse!

Bei Bedarf beraten wir Sie nicht nur in allen Fragen rund um dieses Objekt. Als Experten bei der Vermittlung und Finanzierung von Immobilien bietet die Nassauische Sparkasse ein einzigartiges Angebot.

Wenn Sie wünschen, helfen wir Ihnen, passgenaue Strategien zu finden, die richtigen Entscheidungen zu treffen und alle finanziellen Fragen zu beleuchten.

Sprechen Sie unsere Immobilienberater jederzeit an!

\*\*\*\*\*

Das Exposé wurde ausschließlich anhand der Angaben der Verkäuferseite erstellt, für deren Richtigkeit die Naspa Immobilien GmbH als Maklerunternehmen keine Gewähr übernehmen kann. Dennoch bemühen wir uns für Sie stets um korrekte Angaben. Bei den genannten Größenangaben handelt es sich um Ca.-Werte.

# **\*\*Verkauft\*\*Kelkheim! In erstklassiger Lage - Winkelbungalow zu verkaufen!**

**Objekt: 10-21-002**

## Erdgeschoss 10-21-002



# **\*\*Verkauft\*\*Kelkheim! In erstklassiger Lage - Winkelbungalow zu verkaufen!**

**Objekt: 10-21-002**





## **ANSPRECHPARTNER**

**Objekt:** 10-21-002

Naspa Immobilien GmbH  
Jörn Bockholt  
Agentur Main-Taunus  
Eichhornweg 4  
65812 Bad Soden

Tel.: 0611/364-86960

Fax: 0611/364-86999

Mail: [maintaunus@naspaimmobilien.de](mailto:maintaunus@naspaimmobilien.de)

**[www.naspaimmobilien.de](http://www.naspaimmobilien.de)**

Agentur Main-Taunus, Eichhornweg 4, 65812, Bad Soden

Tel.: 0611/364-86960 | Fax: 0611/364-86999 | E-Mail: maintaunus@naspaimmobilien.de

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns: Naspas Immobilien GmbH, Agentur Main-Taunus, Eichhornweg 4, 65812 Bad Soden, Telefon: 0611/364-86960, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: maintaunus@naspaimmobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B.: einen mit der Post versandten Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Bitte beachten Sie die schriftliche Form sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Inhalte Ihres Widerrufs – als Hinweis für Sie zusammengestellt (siehe unten). Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung.

### Form und Inhalt des Widerrufs

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann senden Sie uns:

Naspas Immobilien GmbH, Agentur Main-Taunus, Eichhornweg 4, 65812 Bad Soden, Telefon: 0611/364-86960,

Fax: 0611/364-86999, E-Mail: maintaunus@naspaimmobilien.de schriftlich Ihren Widerruf mit folgenden Inhalten zu:

1. Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung...;
2. Bestellt am .../erhalten am ...; 3. Ihren Namen; 4. Ihre vollständige Anschrift; 5. Ihre Unterschrift; 6. Datum.

### Erklärungen des Verbrauchers

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB).

Ich stimme ausdrücklich zu, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB)

JA  NEIN

### Hinweis Datenschutz

Ich habe die Datenschutzhinweise gelesen und zur Kenntnis genommen. Sie können unsere Datenschutzhinweise jederzeit auf unserer Homepage unter dem Link: <http://www.naspaimmobilien.de/datenschutz/> einsehen. Alternativ stellen wir Ihnen jederzeit auf Nachfrage die Datenschutzhinweise in Textform (z.B. Post, E-Mail) kostenfrei zur Verfügung.

JA  NEIN

---

Kundendaten

---

Ort, Datum, Uhrzeit

---

Unterschrift Kunde