

Kelsterbach – Kelsterbach

# Geräumiges Mehrfamilienhaus mit großem Innenhof und Anbau

Objektnummer: 24059009



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 580.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 213 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 345 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

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

Objektnummer: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24059009
Wohnfläche	ca. 213 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1902
Stellplatz	2 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	580.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

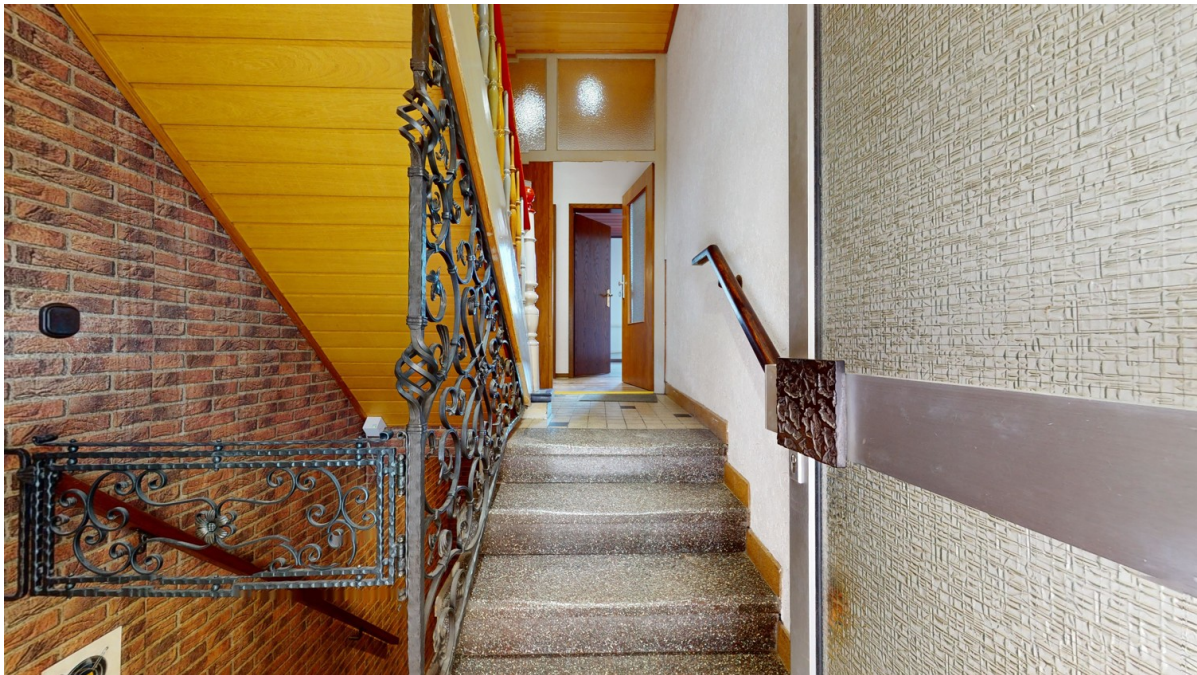
## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	313.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.08.2033	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Pelletheizung		



Objektnummer: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06105 - 27 67 98 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/moerfelden-walldorf](http://www.von-poll.com/moerfelden-walldorf)



Objektnummer: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



**Objektnummer: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach**

## Ein erster Eindruck

Das 1902 erbaute Zweifamilienhaus wurde im Jahr 2000 durch einen Anbau auf eine Wohnfläche von circa 213 Quadratmeter erweitert. Mit insgesamt acht Zimmern, davon fünf Schlafzimmer und drei Bäder, bietet das Haus ausreichend Platz für eine Familie oder auch für die Nutzung als Mehrgenerationenhaus. Die Grundstücksfläche von circa 345 Quadratmetern bietet zudem die Möglichkeit für gemütliche Stunden im Freien mit der ganzen Familie. Die Immobilie wurde im Laufe der Jahre immer wieder modernisiert und saniert, zuletzt im Jahr 2012. Dabei wurde das Dach neu eingedeckt, eine effiziente Pelletheizung mit 7 Tonnen Sacksilo eingebaut, der Keller gedämmt und saniert und die Wände von außen neu verputzt. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als normal zu bewerten. Insgesamt präsentiert sich dieses Mehrfamilienhaus als solide Immobilie mit viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die vielen Zimmer und Badezimmer bieten genügend Platz für eine große Familie oder die Nutzung als Renditeobjekt. Durch die regelmäßigen Modernisierungen und den guten Zustand des Hauses ist eine Besichtigung definitiv empfehlenswert, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie persönlich zu überzeugen.

Objektnummer: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Drei Bäder
- Balkon
- Terrasse
- Großer Innenhof
- Garten
- Vier PKW-Stellplätze, davon zwei überdacht

Objektnummer: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## Alles zum Standort

Kelsterbach, auch 'Perle am Untermain' genannt, ist eine Kleinstadt mit rund 17.000 Einwohnern im hessischen Landkreis Groß-Gerau. Sie liegt am südwestlichen Stadtrand von Frankfurt am Main in einem Flussbogen am Westufer des Mains. Der Main, schöne Grünanlagen und der Südpark machen die Stadt zu einem familienfreundlichen Wohnort. Kelsterbach verfügt über ein breites Angebot an Schulen und Kindergärten. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Durch die zentrale Lage im Rhein-Main-Gebiet und die hervorragende Verkehrsanbindung (A3, A5, A60, A66, A67 und B43 sowie S-Bahn-Anschluss) erreicht man den internationalen Flughafen Frankfurt am Main in wenigen Minuten und die umliegenden Städte Frankfurt am Main, Wiesbaden, Mainz und Darmstadt in 15-30 Autominuten.

Objektnummer: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 313.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**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.

Objektnummer: 24059009 - 65451 Kelsterbach – Kelsterbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carel William Hanemann

---

Ludwigstraße 36 Mörfelden-Walldorf  
E-Mail: [moerfelden.walldorf@von-poll.com](mailto:moerfelden.walldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)