Gelnhausen

BESTLAGE: Repräsentativer "Familienfreund" mit Blick über das Kinzigtal!

CODE DU BIEN: 24084028

PRIX D'ACHAT: 899.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 215 m^2 • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 740 m^2

CODE DU BIEN: 24084028 - 63571 Gelnhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24084028 - 63571 Gelnhausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24084028
Surface habitable	ca. 215 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1979
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	899.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 45 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24084028 - 63571 Gelnhausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	05.03.2028
Source d'alimentation	Combustible liquide

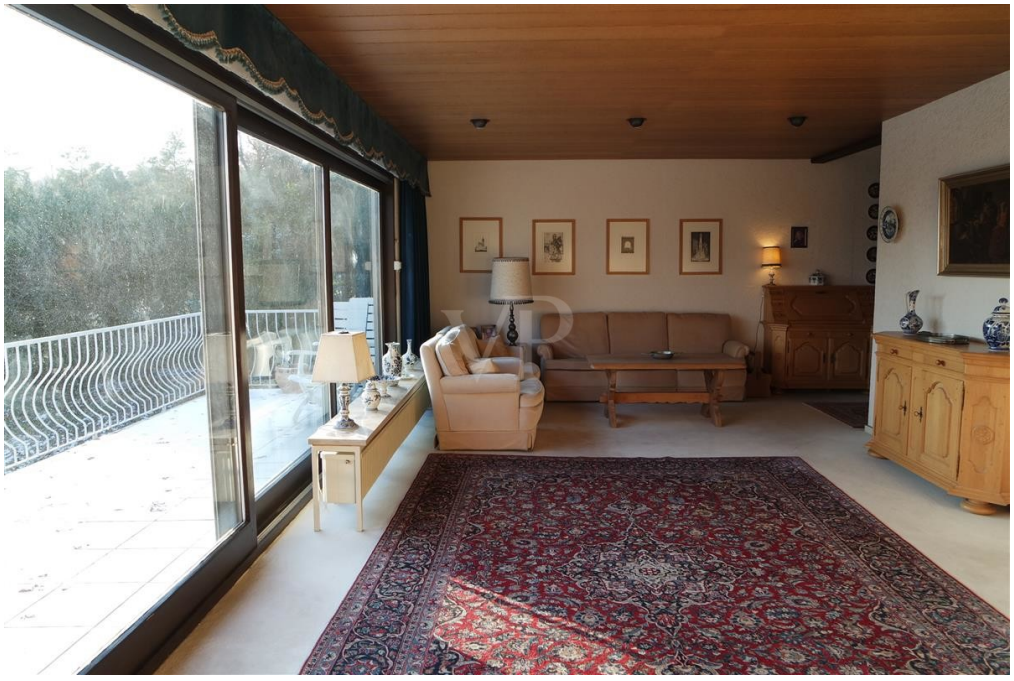
Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	168.30 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1979

CODE DU BIEN: 24084028 - 63571 Gelnhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 24084028 - 63571 Gelnhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 24084028 - 63571 Gelnhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 24084028 - 63571 Gelnhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 24084028 - 63571 Gelnhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 24084028 - 63571 Gelnhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 24084028 - 63571 Gelnhausen

La propriété

CODE DU BIEN: 24084028 - 63571 Gelnhausen

Une première impression

Eine Lage, die Ihresgleichen sucht: Unverbaubar, ruhig und absolut "unique" mit einzigartigem Blick über das Kinzigtal - und dennoch nahe der Gelnhäuser Altstadt und bestens angebunden in alle Richtungen des Rhein-Main-Gebietes. Geschmackvolles Wohndesign auf zwei lichtdurchfluteten Etagen werden den berechtigten Wohnansprüchen einer gehobenen Klientel gerecht: Das Einfamilienhaus wurde ursprünglich in 1979 auf einem wunderschönen und sonnigen Grundstück in leichter Hanglage massiv erbaut und bietet insgesamt ca. 260 m² Wohn-/Nutzfläche auf zwei Etagen: Die zwei lichtdurchfluteten (Wohn-)Etagen in Erd- und Untergeschoss verfügen über insgesamt ca. 215 m² Wohnfläche, die sich auf fünf Wohn-/Schlafräume, eine Küche, zwei Tageslichtbäder (jeweils ein Voll- und ein Duschbad), ein Gäste-WC und Flure verteilen. Dieses großzügige Platzangebot wird von insgesamt ca. 45 m² Nutzfläche im Untergeschoss (Heizung-/Hauswirtschafts- und Kellerraum) ergänzt. Alle drei Wohn-/Schlafräume im Untergeschoss verfügen über bodentiefe Fenster bzw. direkte Zugänge auf die Terrrasse und in den Garten. Das "Herzstück" dieses attraktiven Wohndomizils bilden der großzügige, ca. 60 m², umfassende Wohn-/Essbereich mit gemütlicher Kaminecke und imposantem Blick auf das schöne Kinzigtal sowie einen großen Balkon, der über eine Treppe in den großen, liebevoll angelegten, Garten führt. Gepflegte Teppich- und hochwertige Marmorfußböden gehören ebenso zur Ausstattung wie ein massiver (offener) Kamin im Wohnzimmer, ein Gartenteich und die (bauliche) Möglichkeit zum Einbau einer Sauna (im Untergeschoss). Eine Garage und ein Pkw-Stellplatz (direkt vor der Garage) rundet dieses hochattraktive Immobilienangebot ab.

CODE DU BIEN: 24084028 - 63571 Gelnhausen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24084028 - 63571 Gelnhausen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24084028 - 63571 Gelnhausen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Regine Bornhorst & Michael Bornhorst

Hauptstraße 31 Arrondissement de Main-Kinzig
E-Mail: main-kinzig-kreis@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com