

Kelsterbach

# Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial - WEG-Geteilt

*Número da propriedade: 24001016*



PREÇO DE COMPRA: 1.200.000 EUR • ÁREA: ca. 405,02 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 511 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24001016 - 65451 Kelsterbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24001016 - 65451 Kelsterbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	24001016
Área	ca. 405,02 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1992
Tipo de estacionamento	6 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	1.200.000 EUR
Edifícios de apartamentos e propriedades para investimento	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2019
Tipo de construção	Sólido
Área arrendáve	ca. 405 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Varanda

Número da propriedade: 24001016 - 65451 Kelsterbach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural pesado	Consumo final de energia	97.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	24.05.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1992

Número da propriedade: 24001016 - 65451 Kelsterbach

## O imóvel



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

Número da propriedade: 24001016 - 65451 Kelsterbach

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1992 in Kelsterbach. Die Immobilie ist WEG-geteilt. Die Liegenschaft verfügt über sechs Wohneinheiten, von denen jede Einheit über einen Balkon oder eine Terrasse verfügt. Es besteht Entwicklungspotenzial, da drei Mieten seit Einzug nicht angepasst wurden. Zudem wird es zum 31.07.2025 einen Leerstand geben. Das Objekt bietet eine vermietbare Wohnfläche von ca. 405,02 m<sup>2</sup>. Die Liegenschaft verfügt über sechs Stellplätze. Es haben fortlaufend diverse Renovierungsarbeiten stattgefunden, und das Haus befindet sich in einem guten Zustand. Im Jahr 2019 wurde ein neuer Gasbrennwertkessel eingebaut.

Número da propriedade: 24001016 - 65451 Kelsterbach

## Tudo sobre a localização

Kelsterbach, auch 'Die Perle am Untermain' genannt ist eine kleine Stadt mit ca. 17.000 Einwohnern im hessischen Kreis Groß-Gerau. Sie liegt am südwestlichen Stadtrand von Frankfurt am Main in einem Flussbogen am westlichen Mainufer. Der Main, die schönen Grünflächen und der Südpark lassen die Stadt zu einem familienfreundlichen Zuhause werden. Kelsterbach verfügt über eine Vielzahl von Schulen und Kindergärten. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Nähe. Durch die zentrale Lage im Rhein-Main-Gebiet und die hervorragende Verkehrsanbindung (A3, A5, A60, A66, A67 und B43, als auch den S-Bahn-Anschluss) erreicht man den internationalen Flughafen Frankfurt am Main innerhalb weniger Minuten und die umliegenden Städte Frankfurt am Main, Wiesbaden, Mainz und Darmstadt innerhalb von 15-30 Fahrminuten.

Número da propriedade: 24001016 - 65451 Kelsterbach

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.



Número da propriedade: 24001016 - 65451 Kelsterbach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sassan Hilgendorf

---

Feldbergstraße 35 Frankfurt am Main - Comercial  
E-Mail: [commercial.frankfurt@von-poll.com](mailto:commercial.frankfurt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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