

Kelsterbach

# Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial - WEG-Geteilt

*Property ID: 24001016*



PURCHASE PRICE: 1.200.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 405,02 m<sup>2</sup> • LAND AREA: 511 m<sup>2</sup>

Property ID: 24001016 - 65451 Kelsterbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24001016 - 65451 Kelsterbach

## At a glance

|                      |                           |                               |                                                                           |
|----------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 24001016                  | Purchase Price                | 1.200.000 EUR                                                             |
| Living Space         | ca. 405,02 m <sup>2</sup> | Commission                    | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Year of construction | 1992                      |                               |                                                                           |
| Type of parking      | 6 x Outdoor parking space | Modernisation / Refurbishment | 2019                                                                      |
|                      |                           | Condition of property         | Well-maintained                                                           |
|                      |                           | Construction method           | Solid                                                                     |
|                      |                           | Rentable space                | ca. 405 m <sup>2</sup>                                                    |
|                      |                           | Equipment                     | Terrace, Balcony                                                          |

Property ID: 24001016 - 65451 Kelsterbach

## Energy Data

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Type of heating                | Central heating   |
| Energy Source                  | Heavy natural gas |
| Energy certificate valid until | 24.05.2034        |
| Power Source                   | Gas               |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 97.00 kWh/m²a                  |
| Energy efficiency class                              | C                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1992                           |

Property ID: 24001016 - 65451 Kelsterbach

## The property

VON POLL  
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

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

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 24001016 - 65451 Kelsterbach

## A first impression

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 m². 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.

Property ID: 24001016 - 65451 Kelsterbach

## All about the location

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.

Property ID: 24001016 - 65451 Kelsterbach

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kwh/(m²\*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.

Property ID: 24001016 - 65451 Kelsterbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sassan Hilgendorf

---

Feldbergstraße 35 Frankfurt am Main - Commercial

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)