

# Exposé

## Wohnen in Kelkheim

**Ihr Traumgrundstück in Kelkheim - teilbares Grundstück  
in bester Wohnlage**



Objekt-Nr. OM-417445

### Wohnen

Verkauf: **849.000 €**

Ansprechpartner:  
Rene

65779 Kelkheim  
Hessen  
Deutschland

Grundstücksfläche 1.236,00 m<sup>2</sup>

Übernahme sofort

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktives Baugrundstück mit Teilungsoption in begehrter Wohnlage von Kelkheim-Fischbach

In ruhiger und gewachsener Wohnlage von Kelkheim-Fischbach befindet sich dieses großzügige, voll erschlossene Grundstück mit einer Fläche von 1.236 m<sup>2</sup> (ca. 24 m Breite x ca. 51,5 m Tiefe).

Die Umgebung überzeugt durch ihre familienfreundliche Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie einer sehr guten Verkehrsanbindung in das gesamte Rhein-Main-Gebiet.

### Bebauungsmöglichkeiten

Die bauliche Nutzung richtet sich ausschließlich nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sowie den öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

Nach aktuellem Stand sind unter anderem folgende Bebauungen grundsätzlich denkbar:

- Errichtung eines großzügigen Einfamilienhauses
- Bebauung mit einem Doppelhaus
- Teilung des Grundstücks in zwei Parzellen mit jeweils ca. 618 m<sup>2</sup>
- je angefangene 500 m<sup>2</sup> (3 Reihenhäuser) Grundstücksfläche 1 WE mit max. 200 m<sup>2</sup> überbaute Fläche

GRZ 0,25 | GFZ 0,5 | offene Bauweise.

Eine verbindliche Beurteilung der konkreten Bebaubarkeit obliegt ausschließlich der zuständigen Baubehörde. Käuferseitige Bauvorhaben sind eigenständig zu prüfen und genehmigen zu lassen.

### Bestand

Derzeit befindet sich auf dem Grundstück ein Fertighaus aus dem Jahr ca. 1970 mit einer Grundfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> und einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> sowie drei Garagen. Das Gebäude wird als Abrissobjekt angeboten; eine Übernahme im bestehenden Zustand erfolgt nach Vereinbarung. Die Abrisskosten wurden teilw. Berücksichtigt, sind aber weiterhin Gesprächsbereit!

### Hinweis zu Visualisierungen

Etwaige im Exposé enthaltene Visualisierungen, Illustrationen oder Bebauungsbeispiele dienen ausschließlich der unverbindlichen Darstellung möglicher Nutzungsperspektiven. Sie stellen weder eine zugesicherte Eigenschaft noch eine verbindliche Planung oder Genehmigung dar.

---

### Fazit:

Ob zur Eigennutzung, als Mehrgenerationenlösung oder als Investitionsprojekt – dieses Grundstück bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit in gefragter Lage von Kelkheim-Fischbach.

Wir freuen uns auf Ihr Kaufpreisangebot.

## Sonstiges

- Das Grundstück ist voll erschlossen und bebaubar
- Die Teilung des Grundstücks ist gemäß Bebauungsplan möglich und eröffnet vielfältige Nutzungskonzepte

- Die Nachbarschaft ist geprägt von gewachsenen Strukturen und einem angenehmen, ruhigen Wohnumfeld.
- Das Grundstück liegt in einem reinen Wohngebiet ohne Durchgangsverkehr.
- Die Bebauung richtet sich nach den Vorgaben des aktuellen Bebauungsplans
- Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten machen das Grundstück besonders familienfreundlich.
- Eine kurzfristige Übergabe ist möglich.
- Keine zusätzliche Käuferprovision

Nochmal der Hinweis, dass eine Weitergabe oder ein Angebot dieser Immobilie an Dritte durch externe Makler ohne unsere vorherige ausdrückliche schriftliche Zustimmung unzulässig ist. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns ausdrücklich die Geltendmachung rechtlicher Schritte vor.

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen, die vom Eigentümer bzw. von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird nicht übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Sämtliche Flächenangaben, Maße und Darstellungen dienen lediglich der unverbindlichen Vorabinformation.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks sowie Art und Maß der baulichen Nutzung sind vom Käufer eigenständig zu prüfen und mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde abzustimmen. Eine Gewähr für die Genehmigungsfähigkeit eines bestimmten Bauvorhabens wird nicht übernommen.

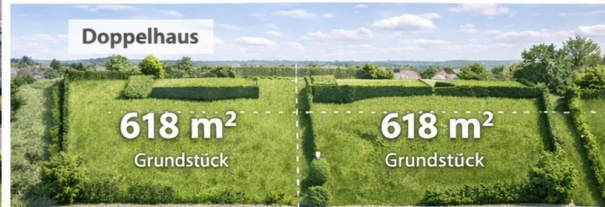
## Lage

Das Grundstück befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Kelkheim (Taunus). Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie großzügigen Gärten, was ein angenehmes und familienfreundliches Wohnumfeld schafft.

Die Infrastruktur ist hervorragend: In unmittelbarer Nähe befinden sich Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und zahlreiche Freizeitangebote. Der Stadtteil bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit. Das nahegelegene Naherholungsgebiet lädt zu Spaziergängen, Jogging oder Fahrradtouren ein.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Über die nahegelegene Taunusstraße und die B8 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte wie Frankfurt am Main, Wiesbaden und Mainz. Auch der öffentliche Nahverkehr ist fußläufig erreichbar und sorgt für eine bequeme Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

