Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

Ruhig gelegene Eigentumswohnung mit Gartenanteil und Terrasse

Objektnummer: 26082148



KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26082148 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

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

Objektnummer: 26082148 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26082148
Wohnfläche	ca. 108 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	420.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26082148 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	126 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.07.2031	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26082148 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26082148 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26082148 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26082148 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26082148 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26082148 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26082148 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

Die Immobilie

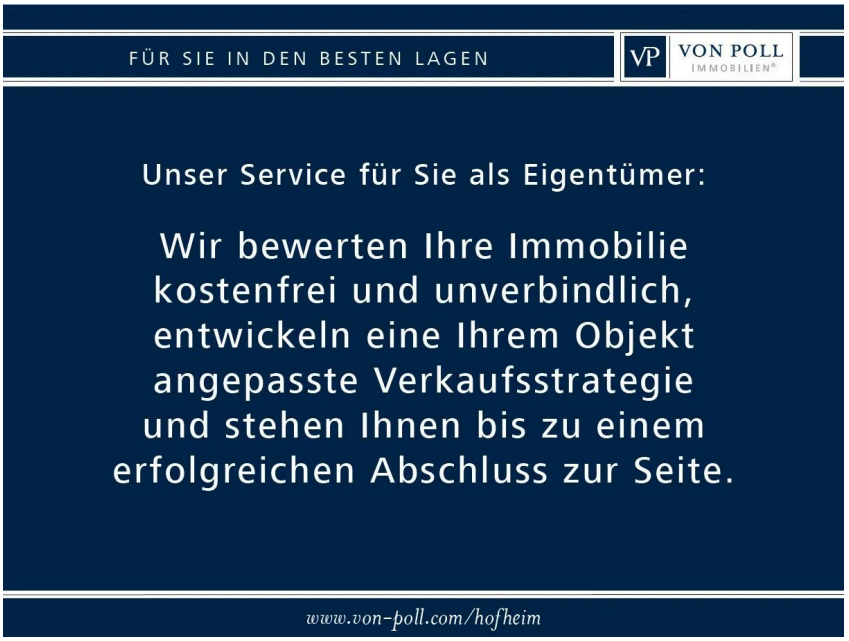




Objektnummer: 26082148 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26082148 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26082148 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

Ein erster Eindruck

Die großzügige Erdgeschosswohnung mit 108 Quadratmetern Wohnfläche überzeugt mit ihrer klaren, zeitlosen Eleganz. Vom ersten Schritt an fällt das feine Parkett unter den Füßen auf, das sich durch alle Wohnräume zieht und eine warme, ruhige Atmosphäre schafft.

Den Mittelpunkt dieser schön geschnittenen Wohnung bildet das Wohnzimmer, in dem ein Kaminofen dazu einlädt, lange Abende bei leiser Flamme zu genießen. Die Fensterfront lässt das Tageslicht großzügig hereinströmen und öffnet den Raum zum Garten hin. Die überdachte Terrasse erweitert das Wohnzimmer ins Freie und bietet viel Platz für gesellige Stunden. Der Blick fällt auf einen Garten, der von altem Baumbestand und gepflegten Beeten geprägt ist. Hier lassen sich sonnige Nachmittage und ruhige Morgenstunden mit einer Tasse Kaffee genießen; die Natur wirkt bis an die Schwelle des Wohnraums.

Zurück in der Wohnung erschließen sich über einen freundlichen Flur zwei Schlafzimmer, die mit ruhigem Ambiente Rückzugsorte für erholsame Nächte bieten. Das Bad überzeugt mit zwei Fenstern und klassischer Ausstattung. Helle Fliesen, eine Eckbadewanne und eine Dusche schaffen einen angenehmen Rahmen, in dem der Tag entspannt beginnt oder endet. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die Küche präsentiert sich in modernem Design mit glatten Fronten und viel Arbeitsfläche (Quartzkomposit). In einem gegenüberliegenden Vorratsraum lassen sich die Dinge des täglichen Bedarfs problemlos verstauen.

Ein eigener Tiefgaragenplatz rundet das Angebot ab.

Die Wohnung vermittelt Ruhe und Großzügigkeit, sie wirkt offen und zugleich geborgen. Wer hier ankommt, spürt sofort die Wertigkeit der Materialien und die Sorgfalt in jedem Detail. Ein Platz, an dem jeder Tag seinen eigenen, entspannten Rhythmus findet.

Objektnummer: 26082148 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

Ausstattung und Details

- bevorzugte Lage in Fischbach mit guter infrastruktureller Anbindung
- gute Erreichbarkeit aller Einrichtungen wie beispielsweise Ärzte und Einkaufsmärkte
- gut erreichbare Kindergärten
- Grundschule und weiterführende Schule mit Gymnasial-, Real- und Hauptschulzweig in Fischbach; weitere Schulen sind problemlos erreichbar
- hochwertige Einbauküche
- großzügiges Bad und Gäste-WC
- hochwertige Bodenbeläge
- große Terrasse und geschmackvoll angelegter Garten
- echter Tiefgaragenplatz (kein Duplex-Parker)

Objektnummer: 26082148 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

Alles zum Standort

Kelkheim (Taunus) gehört zu den beliebtesten Wohnlagen im Vordertaunus und besticht durch seine malerische, landschaftlich reizvolle Umgebung, den Vorzügen des Klimas sowie der günstigen Lage am Südhang des Taunus. Viele Ausflugsziele wie der „Rettershof“ mit seinen Reit- und Rundwanderwegen, der „Atzelberg“, der „Gimbacher Hof“ sowie der „Opel Zoo“ bieten Erholungssuchenden zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Der in der Nähe gelegene Feldberg lädt im Winter zu Sportaktivitäten ein.
In wenigen Autominuten erreichen Sie den Golfclub.
Konzerte von Klassik bis Rock, Kabarett und Theateraufführungen gehören zum gehobenen Kulturangebot und unterstreichen das pulsierende, urbane Leben im schönen Kelkheim.
Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Fachärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe.
Historisches Fachwerk und viel Grün vermitteln die nötige Idylle und Geborgenheit.

Kelkheim ist die Stadt mit der besten Verkehrsmittelanbindung im Taunus. In ca. 5 Minuten sind Sie auf der A66. Zum Flughafen Frankfurt am Main benötigen Sie ca. 15 Minuten. Der Bahnhof ist mitten im Ort. Bis in die Frankfurter City benötigen Sie maximal 20 Minuten.

Objektnummer: 26082148 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26082148 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Fischbach – Fischbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim
Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0
E-Mail: hofheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com