Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

Wohnen mit Wohlfühlcharakter – großzügig und lichtdurchflutet!

Objektnummer: 26082188



KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86.33 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26082188 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

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

Objektnummer: 26082188 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26082188
Wohnfläche	ca. 86.33 m²
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	375.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26082188 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

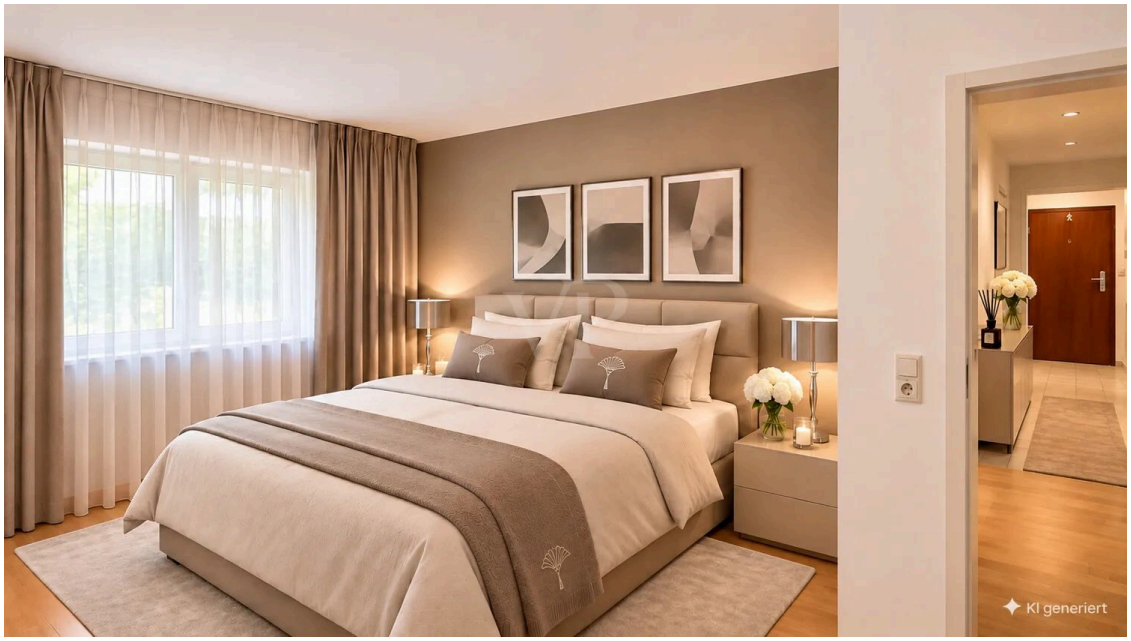
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	76 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.10.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26082188 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26082188 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26082188 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

Objektnummer: 26082188 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie kostenfrei und unverbindlich, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zu einem erfolgreichen Abschluss zur Seite.

www.von-poll.com/hofheim

IHRE BESTE LAGE

VON POLL IMMOBILIEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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

T.: 06192 - 80 70 70 0

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/hofheim

Objektnummer: 26082188 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26082188 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

Ein erster Eindruck

In attraktiver Lage von Kelkheim präsentiert sich diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 86 m² Wohnfläche im ersten Obergeschoss eines im Jahr 1992 errichteten Mehrfamilienhauses.

Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, großzügige Fensterflächen und eine angenehme Wohnatmosphäre.
Besonders der offen wirkende Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen in Verbindung mit dem Parkettboden ein freundliches, einladendes Ambiente.

Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die den Wohnbereich harmonisch nach außen erweitert und zu entspannten Stunden an der frischen Luft einlädt.
Neben dem großzügigen Wohnbereich stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Damit bietet die Wohnung vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten für Paare, kleine Familien oder Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf.
Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, einer separaten Dusche sowie zwei Waschbecken ausgestattet. Ein zusätzliches Gäste-WC ergänzt den Wohnkomfort.
Die separate Küche wurde im Jahr 2024 erneuert und fügt sich funktional in das Raumkonzept ein. Im Rahmen der Teilrenovierung wurden zudem weitere Ausstattungsdetails modernisiert.

Für ein angenehmes Raumklima sorgt die Fußbodenheizung. Eine Gastherme innerhalb der Wohnung ermöglicht die individuelle Wärmeversorgung.
Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum, einen separaten Waschraum für Waschmaschine und Trockner sowie einen Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox, der bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet somit bereits einen Cashflow für Kapitalanleger, in eine gepflegte Immobilie in einer gefragten Wohnlage des Vordertaunus zu investieren.
Hinweis:
Monatliche Nettokaltmiete 1.150 €.

Objektnummer: 26082188 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

Ausstattung und Details

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1992
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Terrassenzugang
- Renovierung im Jahr 2024; Schalter, Steckdosen, Heizungsverteiler & Fugen
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken
- Separates Gäste-WC
- Einbauküche aus 2024
- Eigene Gastherme innerhalb der Wohnung
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Kellerraum & separater Waschraum
- Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox

→ Interessante Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive

Objektnummer: 26082188 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

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: 26082188 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

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: 26082188 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

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