

Kelkheim (Taunus) - Mitte

# Kapitalanlage oder Eigennutzung – 3-Zimmer- Dachgeschosswohnung mit Balkon und Aufzug

Objektnummer: 26082037



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

**KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26082037 - 65779 Kelkheim (Taunus) - Mitte**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26082037 - 65779 Kelkheim (Taunus) - Mitte

## Auf einen Blick

Objektnummer	26082037	Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Etage	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1967		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26082037 - 65779 Kelkheim (Taunus) - Mitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	90.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.09.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26082037 - 65779 Kelkheim (Taunus) - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082037 - 65779 Kelkheim (Taunus) - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082037 - 65779 Kelkheim (Taunus) - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082037 - 65779 Kelkheim (Taunus) - Mitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082037 - 65779 Kelkheim (Taunus) - Mitte

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Objektnummer: 26082037 - 65779 Kelkheim (Taunus) - Mitte

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

IHRE BESTE LAGE



### 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

**Objektnummer: 26082037 - 65779 Kelkheim (Taunus) - Mitte**

## **Ein erster Eindruck**

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause über den Dächern der Stadt.**

**Diese charmante Dachgeschosswohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage mit wunderschönem Blick Richtung Frankfurt und Taunus. Die Immobilie wurde in den 1960er-Jahren solide erbaut und befindet sich in einem sehr ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand.**

**Ein geräumiger Aufzug bringt Sie komfortabel bis in die fünfte Etage und ermöglicht einen bequemen Zugang zur Wohnung.**

**Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Herzstück ist das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine moderne Einbauküche mit hochwertigen NEFF-Geräten, zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne sowie eine separate Gästetoilette.**

**Im Jahr 2016 wurde die Wohnung zusätzlich modernisiert und mit hochwertigen Daikin Split-Klimageräten im Wohn- und Schlafzimmer ausgestattet. Gleichzeitig wurden neue Laminatböden in Nussbaumoptik der Marke HARO verlegt, die den Wohnräumen eine warme und hochwertige Atmosphäre verleihen.**

**Ein großzügiger Kellerraum mit Wasseranschluss gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für eine Waschmaschine. Ein zusätzlicher separater Außenzugang erleichtert unter anderem das Abstellen von Fahrrädern.**

**Diese Immobilie eignet sich ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.**

**Gerne präsentieren wir Ihnen diese attraktive Wohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.**

**Objektnummer: 26082037 - 65779 Kelkheim (Taunus) - Mitte**

## **Ausstattung und Details**

- Aufzug bis zur Wohnungsetage
- Laminatboden in Nussbaumoptik (HARO)
- Einbauküche mit NEFF-Geräten
- Balkon mit Weitblick
- Klimaanlage (Daikin) im Wohn- und Schlafzimmer
- Kellerraum mit Wasseranschluss und separatem Außenzugang

**Objektnummer: 26082037 - 65779 Kelkheim (Taunus) - Mitte**

## **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: 26082037 - 65779 Kelkheim (Taunus) - Mitte**

## Weitere Informationen

**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: 26082037 - 65779 Kelkheim (Taunus) - Mitte**

## **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](mailto:hofheim@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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