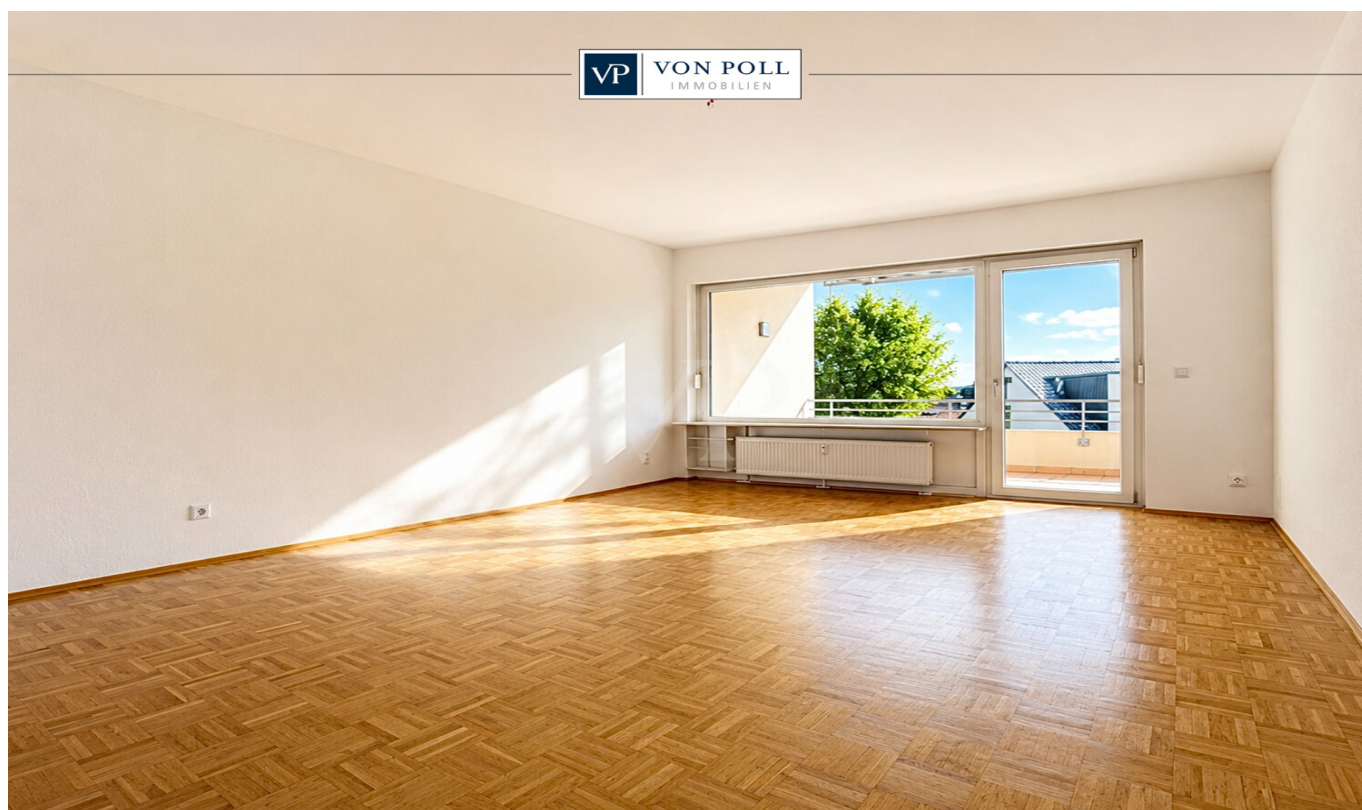


Kelkheim (Taunus) / Hornau

Bezugsfreie 4-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon

Objektnummer: 26082116



KAUFPREIS: 335.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94,39 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Hornau

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

Objektnummer: 26082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Hornau

Auf einen Blick

Objektnummer	26082116
Wohnfläche	ca. 94,39 m ²
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	335.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Hornau

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	10.09.2029
Befuerung	Öl

Energieausweis	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	99.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Hornau

Die Immobilie



Objektnummer: 26082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Hornau

Die Immobilie



Objektnummer: 26082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Hornau

Die Immobilie



Objektnummer: 26082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Hornau

Die Immobilie



Objektnummer: 26082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Hornau

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

Objektnummer: 26082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Hornau

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

Objektnummer: 26082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Hornau

Die Immobilie



HIER FOLGEN!

Ihre Vorteile



IMMER
UP-TO-DATE



EXKLUSIVE
EINBLICKE



NICHTS
VERPASSEN



TIPPS &
RATGEBER



INSPIRATION &
WOHNTRENDS



COMMUNITY &
AUSTAUSCH

@vonpoll_maintaunuskreis

Objektnummer: 26082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Hornau

Ein erster Eindruck

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 94 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss und damit in der obersten Wohnetage eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten aus dem Jahr 1973. Ein gut geschnittener Grundriss, der großzügige Wohnbereich sowie der nach Süden ausgerichtete Balkon machen die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Herzstück der Wohnung ist das rund 27 m² große Wohnzimmer mit Eichenparkett. Eine breite Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und führt auf den angrenzenden Südbalkon, von dem sich ein schöner Ausblick über die Umgebung bietet. Neben dem geräumigen Schlafzimmer stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche in Holzoptik ausgestattet und bietet praktische Arbeits- und Stauraumflächen. Das 2014 modernisierte Tageslichtbad präsentiert sich mit großformatigen Fliesen und ebenerdiger Dusche in einem zeitgemäßen Erscheinungsbild. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot.

Zur Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie eine Garage hinter dem Gebäude. Darüber hinaus steht den Bewohnern eine gemeinschaftliche Waschküche zur Verfügung.

Am Gebäude und an der Wohnung wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. 1993 erfolgte eine Dachsanierung, 2009 wurden die Balkone saniert und die Fassade gedämmt. Die Fenster wurden 2020 zum Großteil erneuert und verfügen je nach Raum über Zwei- bzw. Dreifachverglasung. Beheizt wird das Haus über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2000. Ein Glasfaseranschluss ist vorhanden.

Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Verkehrsanbindung: Der Bahnhof Kelkheim-Hornau ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in Richtung Frankfurt. Auch mit dem Pkw sorgen die schnell erreichbaren Bundesstraßen B 519 und B 8 für eine gute Anbindung im Rhein-Main-Gebiet.

Die Wohnung ist aktuell frei, wird frisch gestrichen übergeben und kann somit kurzfristig selbst bezogen oder neu vermietet werden.

Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung.

Objektnummer: 26082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Hornau

Ausstattung und Details

- ca. 94 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer
- 2. Obergeschoss / oberste Wohnetage
- Südbalkon
- Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche
- Separates Gäste-WC
- Einbauküche ohne Elektrogeräte
- Eichenparkett im Wohnzimmer, Laminat in den weiteren Wohnräumen
- Eigener Kellerraum
- Garage
- Glasfaseranschluss
- 2026: Neuer Anstrich der Wohnung
- 2020: Erneuerung der Fenster mit Zwei- und Dreifachverglasung
- 2014: Erneuerung des Tageslichtbades
- 2009: Dämmung der Fassade sowie Sanierung der Balkone
- 2000: Erneuerung der Ölzentralheizung
- 1993: Dachsanierung

Objektnummer: 26082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Hornau

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: 26082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Hornau

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Hornau

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