

Kelkheim (Taunus) / Hornau

Bezugsfreie 4-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon

Número de propiedad: 26082116



PRECIO DE COMPRA: 335.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 94,39 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 26082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Hornau

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Hornau

De un vistazo

Número de propiedad	26082116
Superficie habitable	ca. 94,39 m ²
Piso	2
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1973
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	335.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2026
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Hornau

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	10.09.2029
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	99.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1973

Número de propiedad: 26082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Hornau

La propiedad



Número de propiedad: 26082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Hornau

La propiedad



Número de propiedad: 26082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Hornau

La propiedad



Número de propiedad: 26082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Hornau

La propiedad



Número de propiedad: 26082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Hornau

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

Número de propiedad: 26082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Hornau

La propiedad

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

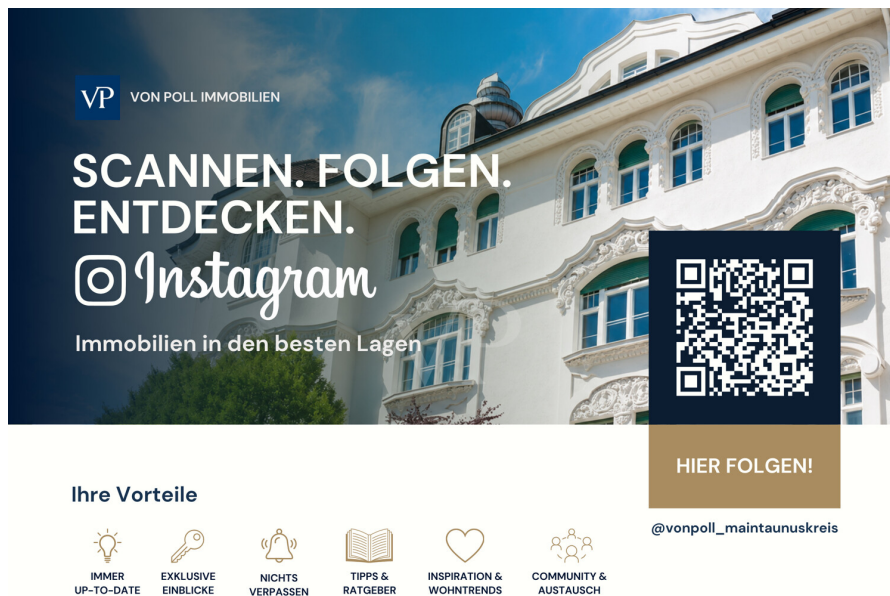
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

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

T.: 06192 - 80 70 70 0

Número de propiedad: 26082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Hornau

La propiedad



VP VON POLL IMMOBILIEN

SCANNEN. FOLGEN.
ENTDECKEN.

 Instagram

Immobilien in den besten Lagen

HIER FOLGEN!

@vonpoll_maintaunuskreis

Ihre Vorteile

-  IMMER
UP-TO-DATE
-  EXKLUSIVE
EINBLICKE
-  NICHTS
VERPASSEN
-  TIPPS &
RATGEBER
-  INSPIRATION &
WOHNTRENDS
-  COMMUNITY &
AUSTAUSCH

Número de propiedad: 26082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Hornau

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Hornau

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 26082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Hornau

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Hornau

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Hornau

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

E-Mail: hofheim@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com