

Kelkheim (Taunus) - Mitte

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

Codice oggetto: 26082037



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

PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 85 m<sup>2</sup> • VANI: 3

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

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

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

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>26082037</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>295.000 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 85 m<sup>2</sup></b>	<b>Appartamento</b>	<b>Attico</b>
<b>Piano</b>	<b>5</b>	<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Vani</b>	<b>3</b>	<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Curato</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>2</b>	<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Bagni</b>	<b>1</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1967</b>		
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>1 x Garage</b>		

Codice oggetto: 26082037 - 65779 Kelkheim (Taunus) - Mitte

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>90.00 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>11.09.2028</b>	Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1967</b>

Codice oggetto: 26082037 - 65779 Kelkheim (Taunus) - Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 26082037 - 65779 Kelkheim (Taunus) - Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 26082037 - 65779 Kelkheim (Taunus) - Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 26082037 - 65779 Kelkheim (Taunus) - Mitte

## La proprietà



Codice oggetto: 26082037 - 65779 Kelkheim (Taunus) - Mitte

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Codice oggetto: 26082037 - 65779 Kelkheim (Taunus) - Mitte

## La proprietà

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](http://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

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

## **Una prima impressione**

**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.**

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

## **Dettagli dei servizi**

- 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

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

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

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

## **Ulteriori informazioni**

**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.

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

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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