

Kelkheim

# Großzügige Maisonette-Wohnung mit Aufzug

Objektnummer: 24082092



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

**KAUFPREIS: 505.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 24082092 - 65779 Kelkheim

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

Objektnummer: 24082092 - 65779 Kelkheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24082092	Kaufpreis	505.000 EUR
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	3	Bauweise	Massiv
Zimmer	4	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1992		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24082092 - 65779 Kelkheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	159.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.08.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24082092 - 65779 Kelkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082092 - 65779 Kelkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082092 - 65779 Kelkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082092 - 65779 Kelkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082092 - 65779 Kelkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082092 - 65779 Kelkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082092 - 65779 Kelkheim

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Objektnummer: 24082092 - 65779 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](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

Objektnummer: 24082092 - 65779 Kelkheim

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns Ihnen diese seltene Immobilienofferte einer großzügigen Maisonette-Wohnung vorstellen zu dürfen. Die Wohnung ist zentral und dennoch ruhig in der Kelkheimer Stadtmitte gelegen, alle Örtlichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Sie erreichen dieses Wohndomizil bequem über den Aufzug und gelangen so in das 3. Obergeschoss einer gepflegten Liegenschaft, hier erstreckt sich die Wohnung über 106 qm Wohnfläche im 1. Dachgeschoss, die übrigen 34 qm Nebenfläche erstrecken sich über das 2. Dachgeschoss. Über eine kleine Diele betreten Sie das großzügige Wohnzimmer von hier aus gewährt Ihnen eine großformatige Hebeschiebetür Zugang auf die überdachte, Richtung Süden ausgerichtete Loggia mit Außenkamin. Die Küche ist separat befindlich und verfügt über einen danebenliegenden Hauswirtschaftsraum mit Einbauschränken und dem Anschluss für Ihre Waschmaschine nach amerikanischem Vorbild. Auf selbiger Wohnungsebene befindet sich der Masterbereich mit dem Richtung Osten ausgerichteten Schlafzimmer, angegliedert ist ein Ankleidebereich sowie ein Masterbad en-Suite mit Dusche, Badewanne und Tageslicht. Gefällig ist ein Gäste-WC im Eingangsbereich. Über eine Treppe betritt man die zweite Wohnungsebene mit dem Blick auf die Dächer der Kelkheimer Innenstadt und seitlich auf das Franziskanerkloster. Es empfängt Sie ein Studiozimmer mit Fenstern zu zwei Seiten, welches auch geschlossen werden könnte. Ein weiteres Schlafzimmer sowie ein Duschbad befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene. Ein eigener Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz in Übergröße gehören mit zum Angebot und sind im Preis bereits inkludiert. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins.

Objektnummer: 24082092 - 65779 Kelkheim

## Ausstattung und Details

- zentrale und ruhige Lage
- fußläufige Erreichbarkeit der Örtlichkeiten des täglichen Bedarfs
- Maisonette-Wohnung mit Aufzug
- 1. Dachgeschoss: 106 qm Wohnfläche
- 2. Dachgeschoss: 34 qm Nebenfläche
- Zwei Bäder, Gäste-WC
- 2-3 Schlafzimmer
- Süd-Loggia
- Außenkamin
- Hauswirtschaftsraum mit Einbauschränken
- Stellplatz in der Tiefgarage in Übergröße für einen PKW und einen Kleinwagen
- eigener Kellerraum

Objektnummer: 24082092 - 65779 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: 24082092 - 65779 Kelkheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 159.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 24082092 - 65779 Kelkheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus

E-Mail: [hofheim@von-poll.com](mailto:hofheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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