

Kelkheim (Taunus) – Fischbach

# Moderne Dreizimmerwohnung in schöner Blicklage mit Kamin, Loggia, Balkon und Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 24082070



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

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24082070 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

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

Objektnummer: 24082070 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24082070
Wohnfläche	ca. 98 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24082070 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	121.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.08.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Elektro		

Objektnummer: 24082070 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082070 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082070 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082070 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24082070 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082070 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082070 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## 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: 24082070 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

VP 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: 24082070 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## Ein erster Eindruck

In schöner Wohnlage von Kelkheim-Fischbach befindet sich diese moderne und großzügig geschnittene Dreizimmerwohnung in einem sehr gepflegten Wohnhaus mit 8 Parteien. Die ca. 98 m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt durch ein stimmiges Wohnkonzept, mit hochwertiger Ausstattung und stilvollem Ambiente. Das Herzstück der Immobilie ist der offen gestaltete, helle Wohn-Essbereich. Das elegante Farbdesign, hochwertiges Buchenparkett sowie der ansprechend integrierte Kamin mit Sitzgelegenheit, der nicht nur für behagliche Wärme sorgt, sondern auch als optisches Highlight den Wohnbereich schmückt, versprühen eine gemütliche Wohnatmosphäre. Großflächige Fensterelemente erzeugen einen schönen Lichteinfall und geben gleichermaßen einen malerischen Panoramablick in die Taunuswälder frei. Eine gemütliche Loggia, die vom Wohnbereich und vom Schlafzimmer aus zugänglich ist sowie ein weiterer Balkon, laden dazu ein, erholsame Stunden im Freien zu verbringen. Absolut ruhig gelegen, lässt sich hier der herrliche Fernblick in das schöne Naturidyll genießen. Eine offene, moderne und maßangefertigte Küche, die mit Markengeräten voll ausgestattet ist, bietet viel Platz zum Kochen. Der Bartresen verbindet in harmonischer Weise die Küche mit dem Wohnbereich, sodass diese zum kommunikativen Mittelpunkt der Wohnung wird. Das Hauptschlafzimmer mit Zugang zur Loggia bildet mit einer Ankleide und einem Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss eine eigenes kleines Séparée. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Schlafzimmer, separater Homeoffice-Bereich, Gäste- oder Hobbyraum genutzt werden. Ein chices Tageslichtbad mit Dusche wurde wie das Wannenbad 2017 hochwertig modernisiert und überzeugt durch ein elegantes Erscheinungsbild. Eine integrierte Garderobe im Flur sowie ein kleiner Abstellbereich komplettieren die Wohnung. Der Dachboden über der Wohnung gehört zum Sondereigentum und ist zum Ausbau geeignet, sodass sich hier weiterer wohnlich genutzter Raum schaffen lässt. Durch kontinuierliche Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der letzten Jahre präsentiert sich die Wohnung in einem außerordentlich guten Zustand. Insbesondere in die energetische Sanierung wurde sinnvoll investiert. Vor zwei Jahren wurden in der gesamten Wohnung neue dreifachverglaste Fenster und Türen verbaut sowie 2017 alle Heizkörper erneuert. Diese sind über eine App oder Thermostate steuerbar. Ein Stromheizungssystem mit Elektro-Konvektoren sorgt für eine effiziente Heizleistung. Sie läuft über den konventionellen Haushaltsstrom und bietet eine ideale Wärmeversorgung. Ein zur Wohnung zugehöriger sehr großer Kellerraum, ein Fahrradraum, ein gemeinschaftlich genutzter Trockenraum, ein allgemeiner Kellerraum, ein abschließbarer E-Bike-Raum sowie ein eigener Tiefgaragenstellplatz runden das Angebot ab und sind bereits im Angebotspreis inkludiert. Der Wohnkomplex wird professionell durch einen Hausmeister gepflegt, sodass für die Bewohner keine Aufgaben

anfallen und sich das ordentliche Erscheinungsbild im Gesamten fortsetzt. Ein Besucherparkdeck ist eine weitere Besonderheit und sorgt neben der Tiefgarage für zusätzlichen Komfort. Sie suchen eine gut ausgestattete Wohnung, die Wohnkomfort und Ausstattungsqualität mit modernem Flair, gemütlichem Charme und einer traumhaften Blicklage ins Grüne vereint, dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 24082070 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## Ausstattung und Details

- gut geschnittene Dreizimmerwohnung
- 8-Parteien-Wohnhaus
- offene Einbauküche mit Bartresen und neuer Spülmaschine
- zwei Schlafzimmer, eines davon mit begehbarem Kleiderschrank und Zugang zur Loggia
- ein Tageslichtbad mit Dusche
- ein Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss
- dreifach verglaste Kunststofffenster mit Aktivbelüftung
- Rollläden, (teilweise elektrisch) und Plissees
- Malervlies
- Stromheizung; Heizkörper aus 2017, über App und Thermostat steuerbar
- Kaminofen
- Loggia
- Balkon
- Fliegengitter an Balkontüren
- ausbaufähiger Spitzboden
- großer Kellerraum
- gemeinschaftlich genutzter Fahrradkeller
- gemeinschaftlich genutzter Trockenraum
- gemeinschaftlich genutzter zusätzlicher Kellerraum
- gemeinschaftlich genutzter (abschließbarer) E-Bike-Raum
- ein Tiefgaragenstellplatz
- Besucherparkdeck
- Hausmeisterservice im Hausgeld enthalten
- Satellit
- Glasfaser beantragt

Objektnummer: 24082070 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## 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: 24082070 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 121.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 24082070 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## 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)