

Kelsterbach

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Maisonette in ruhiger Seitenstraße

Objektnummer: 24059020



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 255.800 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24059020 - 65451 Kelsterbach

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

Objektnummer: 24059020 - 65451 Kelsterbach

Auf einen Blick

Objektnummer	24059020	Kaufpreis	255.800 EUR
Wohnfläche	ca. 64 m ²	Wohnungstyp	Maisonette
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 5 m ²
Baujahr	1996	Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24059020 - 65451 Kelsterbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	68.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	16.09.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 24059020 - 65451 Kelsterbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24059020 - 65451 Kelsterbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24059020 - 65451 Kelsterbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24059020 - 65451 Kelsterbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24059020 - 65451 Kelsterbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24059020 - 65451 Kelsterbach

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

Objektnummer: 24059020 - 65451 Kelsterbach

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 06105 - 27 67 98 0

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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.: 06105 - 27 67 98 0

Shop Mörfelden-Walldorf | Ludwigstraße 36 | 64546 Mörfelden-Walldorf | moerfelden.walldorf@von-poll.com

Objektnummer: 24059020 - 65451 Kelsterbach

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 24059020 - 65451 Kelsterbach

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Maisonette-Wohnung im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1996 erbauten Mehrfamilienhauses mit nur fünf Parteien. Die Wohnung bietet auf ca. 64m² Wohnfläche eine optimale Raumaufteilung und eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Die Immobilie verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist offen gehalten und umfasst eine integrierte Küche, die eine gesellige Raumatmosphäre schafft. Hier lässt sich das tägliche Leben nach eigenen Vorstellungen gestalten. Das Tageslichtbadezimmer ist funktional ausgestattet. Ein besonderes Highlight stellt der große Sonnenbalkon mit Markise dar, der vom Wohnbereich aus zugänglich ist. Er bietet ausreichend Platz für Sitzgelegenheiten oder eine kleine Pflanzenecke. Ein abgeschlossener Kellerraum sorgt für zusätzliche Abstellmöglichkeiten und komplettiert das Angebot an nützlichem Stauraum. Für das sichere Abstellen eines Fahrzeugs steht ein Duplex-Parkplatz zur Verfügung. Der Zustand der Immobilie zeigt sich gepflegt. Die Maisonette-Wohnung profitiert von einer hervorragenden Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel, umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kindergärten sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Darüber hinaus ist die sehr gute Vermietbarkeit hervorzuheben, die auch als interessantes Angebot für Investoren in Betracht gezogen werden kann. Die Ausstattung der Wohnung bietet eine solide Grundlage, um die Wohnträume der neuen Eigentümer zu verwirklichen. Zusammenfassend handelt es sich um eine kompakte Maisonette-Wohnung in einem angenehmen und gepflegten Wohnumfeld. Die Kombination aus praktischer Raumaufteilung, zusätzlichen Komfortelementen wie Balkon und Parkplatz und sehr guter Infrastruktur machen diese Immobilie zu einer attraktiven Option für Selbstnutzer und Kapitalanleger. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieses Angebots persönlich zu überzeugen.

Objektnummer: 24059020 - 65451 Kelsterbach

Ausstattung und Details

- kleine Eigentümergemeinschaft von nur 5 Parteien
- kompakte Maisonette im 2. Obergeschoss
- großer Sonnenbalkon mit Markise
- großer Wohn- u. Essbereich mit offener Küche
- Tageslichtbadezimmer
- abgeschlossener Kellerraum
- 1 Duplex-Parker
- hervorragende Infrastruktur
- Wohnung ist bereits frei
- sehr gute Vermietbarkeit

Objektnummer: 24059020 - 65451 Kelsterbach

Alles zum Standort

Kelsterbach, auch 'Die Perle am Untermain' genannt ist eine kleine Stadt mit ca. 17.000 Einwohnern im hessischen Kreis Gross-Gerau. Sie liegt am südwestlichen Stadtrand von Frankfurt am Main in einem Flussbogen am westlichen Mainufer. Der Main, die schönen Grünflächen und der Südpark lassen die Stadt zu einem familienfreundlichen Zuhause werden. Kelsterbach verfügt über eine Vielzahl von Schulen und Kindergärten. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Nähe. Durch die zentrale Lage im Rhein-Main-Gebiet und die hervorragende Verkehrsanbindung (A3, A5, A60, A66, A67 und B43, als auch den S-Bahn-Anschluss) erreicht man den internationalen Flughafen Frankfurt am Main innerhalb weniger Minuten und die umliegenden Städte Frankfurt am Main, Wiesbaden, Mainz und Darmstadt innerhalb von 15-30 Fahrminuten.

Objektnummer: 24059020 - 65451 Kelsterbach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 68.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24059020 - 65451 Kelsterbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carel William Hanemann

Ludwigstraße 36 Mörfelden-Walldorf
E-Mail: moerfelden.walldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com