

Kelsterbach

# Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Maisonette in ruhiger Seitenstraße

Property ID: 24059020



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

**PURCHASE PRICE: 255.800 EUR • LIVING SPACE: ca. 64 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24059020 - 65451 Kelsterbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24059020 - 65451 Kelsterbach

## At a glance

|                      |                       |                       |   |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|---|
| Property ID          | 24059020              | Purchase Price        | 255.800 EUR   |
| Living Space         | ca. 64 m <sup>2</sup> | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Floor                | 2                     | Condition of property | Well-maintained   |
| Rooms                | 3                     | Construction method   | Solid   |
| Bedrooms             | 2                     | Usable Space          | ca. 5 m <sup>2</sup>  |
| Bathrooms            | 1                     | Equipment             | Balcony   |
| Year of construction | 1996                  |                       |   |

Property ID: 24059020 - 65451 Kelsterbach

## Energy Data

|                                |                   |  |                                |
|--------------------------------|-------------------|--|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating   | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Light natural gas | Final energy consumption                             | 68.00 kWh/m <sup>2</sup> a     |
| Energy certificate valid until | 16.09.2034        | Energy efficiency class                              | B                              |
| Power Source                   | Gas               | Year of construction according to energy certificate | 1996                           |

Property ID: 24059020 - 65451 Kelsterbach

## The property





Property ID: 24059020 - 65451 Kelsterbach

## The property



Property ID: 24059020 - 65451 Kelsterbach

## The property



Property ID: 24059020 - 65451 Kelsterbach

## The property





Property ID: 24059020 - 65451 Kelsterbach

## The property



Property ID: 24059020 - 65451 Kelsterbach

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Property ID: 24059020 - 65451 Kelsterbach

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 06105 - 27 67 98 0

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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.: 06105 - 27 67 98 0

Shop Mörfelden-Walldorf | Ludwigstraße 36 | 64546 Mörfelden-Walldorf | [moerfelden.walldorf@von-poll.com](mailto:moerfelden.walldorf@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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



Property ID: 24059020 - 65451 Kelsterbach

## The property



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen





Property ID: 24059020 - 65451 Kelsterbach

## A first impression

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. 64m<sup>2</sup> 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.

Property ID: 24059020 - 65451 Kelsterbach

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 24059020 - 65451 Kelsterbach**

## All about the location

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.

Property ID: 24059020 - 65451 Kelsterbach

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 68.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.



Property ID: 24059020 - 65451 Kelsterbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carel William Hanemann

---

Ludwigstraße 36 Mörfelden-Walldorf  
E-Mail: [moerfelden.walldorf@von-poll.com](mailto:moerfelden.walldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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