

Kelkheim (Taunus) – Fischbach

# Traumhafte Wohnung in Kelkheim

Property ID: 24082089



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

**PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 88,06 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5**

Property ID: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

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

Property ID: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## At a glance

Property ID	24082089
Living Space	ca. 88,06 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	3.5
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1994
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	299.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 8 m <sup>2</sup>
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	197.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	18.07.2029	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas		

Property ID: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## The property





Property ID: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## The property



Property ID: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## The property





Property ID: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## The property





Property ID: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## The property



Property ID: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## The property





Property ID: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## The property



Property ID: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## The property





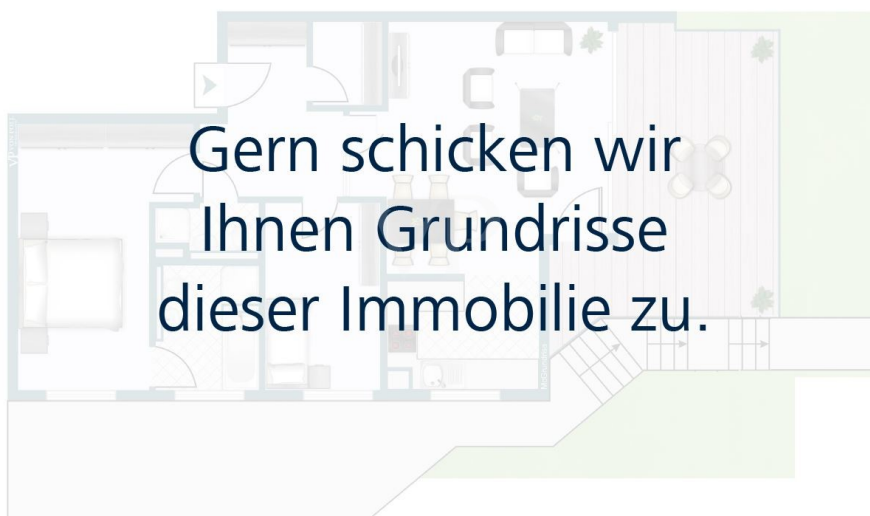
Property ID: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

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)

Property ID: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## The property

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

Property ID: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## A first impression

In schöner, verkehrsberuhigter Lage von Kelkheim-Fischbach liegt diese helle Maisonettewohnung im ersten Stock einer gepflegten Wohnanlage mit 12 Eigentümern mit gutem nachbarschaftlichem Verhältnis. Das Haus wurde 1994 gebaut und im Laufe der Jahre stets auf aktuellem Wohnstandard gehalten. Neben komfortablen 3 Zimmern bietet die Wohnung auch ein Bad en suite und ein separates Gästebad. Im großen Wohn-/ Essbereich zeigt sich ein hochwertiger Parkettboden und kombiniert mit der offenen, weißen Küche lässt dies den Raum hell und freundlich wirken. Die Einbauküche inklusive Einbaugeräte ist bereits Bestandteil des Kaufpreises. Aus dem geräumigen Wohnraum hat man direkten Zugang auf den Balkon mit schönem Blick in den Garten, den die Eigentümer gemeinschaftlich nutzen können. Ebenso auf dieser Etage befindet sich noch ein Bad. Das Highlight der Wohnung bildet der Maisonette Bereich, welcher sich durch eine Wendeltreppe vom Wohnraum begehen lässt. Dort befinden sich nochmals zwei Zimmer, eine Abstellkammer, sowie eine Ankleide und ein Bad. Von einem der oberen Zimmer führt eine weitere kleine Treppe ins Dachgeschoß, wo sich im gemütlich ausgebauten Spitzboden Platz für ein Büro oder Gästezimmer bietet. Zu der Wohnung gehört ein eigener großer Kellerraum sowie ein PKW-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage. Ein Hauswirtschaftsraum zum Aufstellen von Waschmaschine und Trockner und ein Fahrradabstellraum sind im Keller vorhanden.

Property ID: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## Details of amenities

- Parkettboden
- Zentralheizung (Gas)
- Offene Küche
- Hohe Deckenhöhe durch Maisonette
- Zwei Bäder
- Großer Balkon
- Ein Tiefgaragenstellplatz (Duplex oben)
- 1 Kellerraum



Property ID: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## All about the location

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.

Property ID: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.7.2029. Endenergieverbrauch beträgt 197.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)