

Kelkheim

# Großzügige Maisonette-Wohnung mit Aufzug

CODE DU BIEN: 24082092



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

PRIX D'ACHAT: 505.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24082092 - 65779 Kelkheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24082092 - 65779 Kelkheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24082092
Surface habitable	ca. 140 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Etage	3
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1992
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	505.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24082092 - 65779 Kelkheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	159.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.08.2034	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24082092 - 65779 Kelkheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24082092 - 65779 Kelkheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24082092 - 65779 Kelkheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24082092 - 65779 Kelkheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24082092 - 65779 Kelkheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24082092 - 65779 Kelkheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24082092 - 65779 Kelkheim

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

CODE DU BIEN: 24082092 - 65779 Kelkheim

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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



### 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

CODE DU BIEN: 24082092 - 65779 Kelkheim

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24082092 - 65779 Kelkheim

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 24082092 - 65779 Kelkheim**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24082092 - 65779 Kelkheim

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24082092 - 65779 Kelkheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)