

Kelsterbach

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Maisonette in ruhiger Seitenstraße

????????? ??????????: 24059020



www.von-poll.com

???? ??????: 255.800 EUR • ??????????: ca. 64 m² • ??????: 3

???????? ??????????: 24059020 - 65451 Kelsterbach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24059020 - 65451 Kelsterbach

?? ??? ??????

| | | | |
|------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|---|
| ???????? ?????????? | 24059020 | ????? ??????? | 255.800 EUR |
| ????????????? | ca. 64 m ² | ????????????? | ??????????? |
| ????????? | 2 | ????????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ????????? | 3 | | |
| ????????????? ??? ????????????? | 2 | | |
| ????????????? | 1 | ?????????? ??????????????? | ????????? |
| ????? ?????????????? | 1996 | ????????????????????? ????????? | ca. 5 m ² |
| | | ????????? | ??????????? |

???????? ??????????: 24059020 - 65451 Kelsterbach

?????????????? ????????????

| | | | |
|---------------------|------------------------|-----------------------|----------------------------|
| ??????????? | ?????????? ??????????? | ?????????????????? | VERBRAUCH |
| ??????????? | | ??????????? | |
| ????? ???????????? | ????????? ???????? | ????????? | 68.00 kWh/m ² a |
| | ??????? | ??????????????? | |
| ?????????????? | 16.09.2034 | ?????????????? | B |
| ??????????????????? | | ?????????????????? | |
| ????????? ??? | | ?????????????? | |
| ????? ???????????? | ??????? | ?????????????? | |
| | | ????? ??????????????? | 1996 |
| | | ?????????? ?? ?? | |
| | | ?????????????? | |
| | | ?????????????????? | |

???????? ??????????: 24059020 - 65451 Kelsterbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24059020 - 65451 Kelsterbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24059020 - 65451 Kelsterbach

?? ?????????



????????? ??????????: 24059020 - 65451 Kelsterbach

?? ??????????



???????? ??????????: 24059020 - 65451 Kelsterbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24059020 - 65451 Kelsterbach

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

???????? ??????????: 24059020 - 65451 Kelsterbach

?? ?????????

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

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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

???????? ??????????: 24059020 - 65451 Kelsterbach

?? ?????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



???????? ??????????: 24059020 - 65451 Kelsterbach

??? ?????? ???????????

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 Komfotelementen 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.

???????? ??????????: 24059020 - 65451 Kelsterbach

????????????????? ??? ???? ?????

- 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

???????? ??????????: 24059020 - 65451 Kelsterbach

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 24059020 - 65451 Kelsterbach

?????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 24059020 - 65451 Kelsterbach

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

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