

Kelkheim (Taunus) – Fischbach

# Traumhafte Wohnung in Kelkheim

**CODICE OGGETTO: 24082089**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 88,06 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5**

**CODICE OGGETTO: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24082089	Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Superficie netta	ca. 88,06 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3.5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 8 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1994	Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato		

**CODICE OGGETTO: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	197.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.07.2029	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

CODICE OGGETTO: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

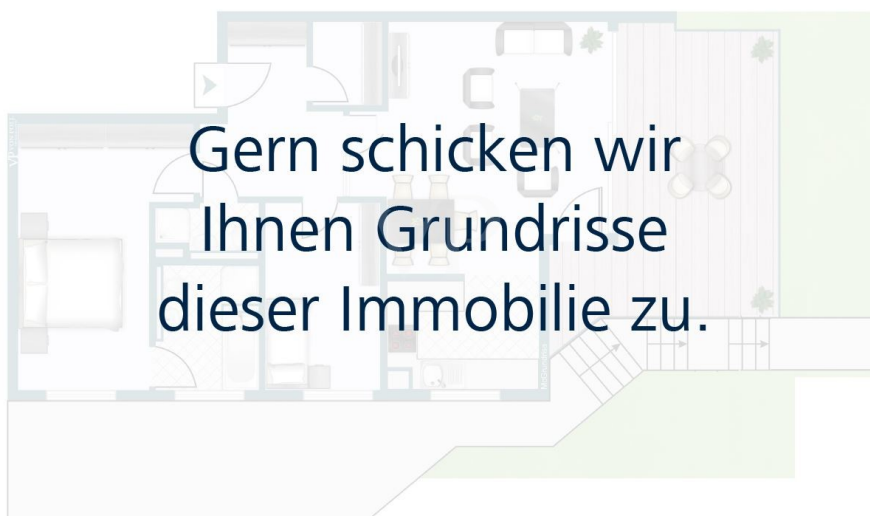
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

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)

CODICE OGGETTO: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## La proprietà

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

**CODICE OGGETTO: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach**

## Dettagli dei servizi

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



**CODICE OGGETTO: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)