

Kelkheim (Taunus) – Fischbach

# Traumhafte Wohnung in Kelkheim

Número da propriedade: 24082089



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

PREÇO DE COMPRA: 299.000 EUR • ÁREA: ca. 88,06 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3.5

Número da propriedade: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	24082089
Área	ca. 88,06 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	3.5
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	1994
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo

Preço de compra	299.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 8 m <sup>2</sup>
Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	197.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	18.07.2029	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## O imóvel



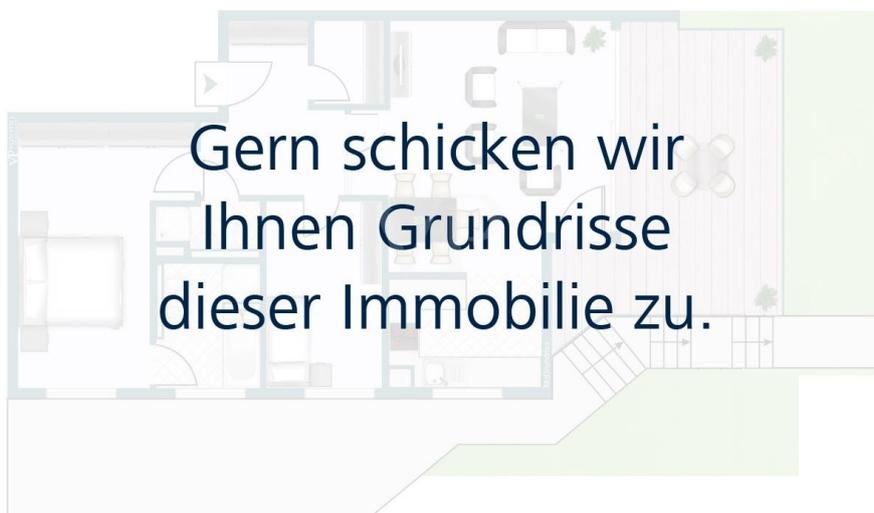
Número da propriedade: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## O imóvel

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)

Número da propriedade: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## O imóvel

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

Número da propriedade: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24082089 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Fischbach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)