

Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

# Geräumige Stadtwohnung in zentraler Lage

Objektnummer: 25082011



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

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25082011 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25082011 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25082011	Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnfläche	ca. 77,5 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	1		
Baujahr	1995		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 8500 EUR (Verkauf), 1 x Tiefgarage, 17500 EUR (Verkauf)	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25082011 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	128.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.01.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 25082011 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082011 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082011 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082011 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



Objektnummer: 25082011 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

IHRE BESTE LAGE

VP 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

Objektnummer: 25082011 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## Ein erster Eindruck

Die Wohnung im Stadtzentrum besticht durch ihre moderne Ausstattung und einen praktischen Grundriss. Sie verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, ein modernes Badezimmer und einen Balkon, der mit Blick ins Grüne zum Entspannen einlädt. Die zentrale Lage sorgt für eine optimale Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen und Verkehrsmöglichkeiten. Zur Wohnung gehört zudem ein Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die Lage der Immobilie bietet eine gute Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Die Wohnung ist momentan vermietet. Die Kaltmiete beträgt 759,00 € zuzüglich 66,00 € für den Tiefgaragenstellplatz. Optional sind ein Tiefgaragenstellplatz für 17.500 € und/oder ein PKW-Stellplatz für 8.500 € mit zu erwerben. Die Immobilie wird mit einer neuen Gas-Brennwertheizung ausgestattet.

Objektnummer: 25082011 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## Ausstattung und Details

- Balkon
- TG-Stellplatz
- Freiplatz
- Keller

Objektnummer: 25082011 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25082011 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.1.2035. Endenergieverbrauch beträgt 128.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 25082011 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)