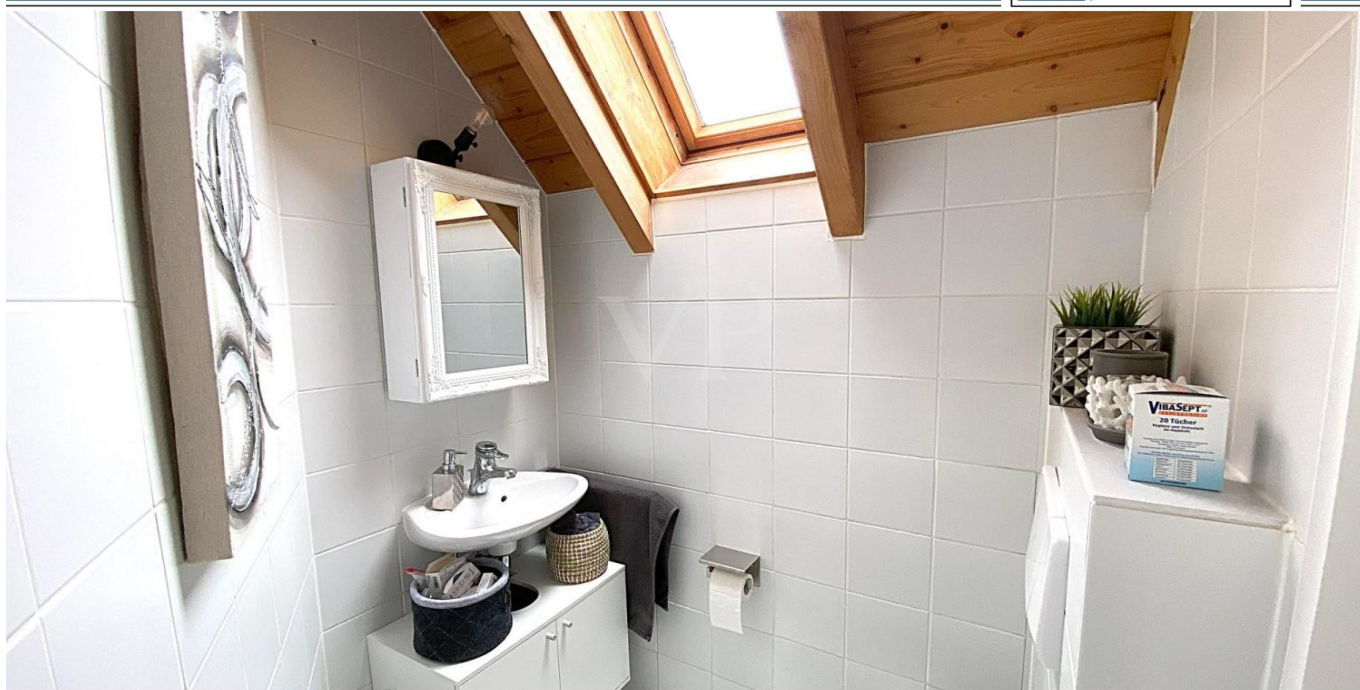


Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## Gemütliche Maisonettewohnung mit Wohlfühl- Atmosphäre

**CODICE OGGETTO: 25082016**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 87,12 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 25082016 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

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

CODICE OGGETTO: 25082016 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## A colpo d'occhio

|                     |                                                                                             |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25082016                                                                                    |
| Superficie netta    | ca. 87,12 m <sup>2</sup>                                                                    |
| Vani                | 3                                                                                           |
| Bagni               | 2                                                                                           |
| Anno di costruzione | 1995                                                                                        |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera, 8500 EUR (Vendita),<br>1 x Parcheggio interrato, 17500 EUR (Vendita) |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 349.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Maisonette                                                                |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                            |

CODICE OGGETTO: 25082016 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

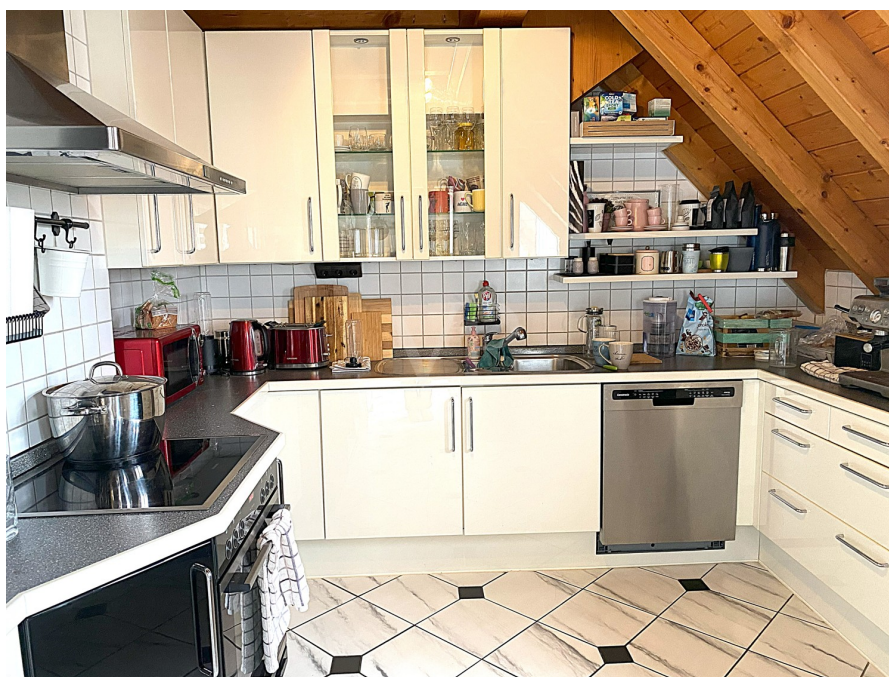
## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 21.01.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 128.60 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1995                                |

CODICE OGGETTO: 25082016 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25082016 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25082016 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## La proprietà



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)

CODICE OGGETTO: 25082016 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## La proprietà

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

**CODICE OGGETTO: 25082016 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim**

## Una prima impressione

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung auf zwei Ebenen vereint modernen Charme und gemütliche Atmosphäre. Im unteren Bereich befinden sich das großzügige Badezimmer, ein Gäste WC, das Wohnzimmer sowie die Küche. Das Wohnzimmer ist dank der großen Fensterflächen lichtdurchflutet. Die angrenzende Küche ist funktional ausgestattet und bietet ausreichend Platz. Die Loggia bildet den perfekten Rückzugsort im Freien mit vielen Sonnenstunden. Im oberen Bereich wartet ein individuell nutzbares Zimmer auf Sie. Eine Besonderheit sind die Glasböden, die einen spannenden Einblick in die untere Ebene gewähren und das Licht auf einzigartige Weise in den Raum fluten. Zur Wohnung gehört zudem ein Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Tiefgaragenstellplatz und einen Freiflächenplatz können optional erworben werden. Die Lage der Immobilie bietet eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. 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.

CODICE OGGETTO: 25082016 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## Dettagli dei servizi

- Küche
- Loggia
- TG-Stellplatz
- Freiplatz

**CODICE OGGETTO: 25082016 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim**

## 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: 25082016 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25082016 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## 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)