

Kelkheim (Taunus) – Hornau

# Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Top-Lage

Objektnummer: 25082111



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

KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73,23 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25082111 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

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

Objektnummer: 25082111 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25082111                 |
| Wohnfläche   | ca. 73,23 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                        |
| Schlafzimmer | 1                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1993                     |
| Stellplatz   | 1 x Garage               |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 269.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Dachgeschoss                                                              |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25082111 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 108.70 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 02.06.2030     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1993              |

Objektnummer: 25082111 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082111 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082111 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082111 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082111 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[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)

Objektnummer: 25082111 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## Die Immobilie

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

Objektnummer: 25082111 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause oder Ihrer nächsten lukrativen Kapitalanlage! Diese charmante, lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in begehrter Lage von Kelkheim-Hornau bietet alles, was das Herz begehrt – und noch ein bisschen mehr.

Das erwartet Sie:

In einem gepflegten, ruhigen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1993 gelegen, überzeugt diese ca. 74 m<sup>2</sup> große Wohnung durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die moderne Wohnansprüche perfekt erfüllt. Der offene Wohn-/Essbereich wirkt freundlich und einladend – ideal zum Entspannen, Genießen oder Arbeiten. Das gemütliche Schlafzimmer bietet ausreichend Rückzugsmöglichkeiten. Ein Tageslichtbad mit Badewanne sorgt für zusätzlichen Komfort.

Besonderes Highlight: Der sonnige Balkon mit Fernblick – perfekt für Ihre persönliche Auszeit nach einem langen Tag.

Objektnummer: 25082111 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## Ausstattung und Details

- isolierverglast mit Kipp- und Drehbeschlägen
- Gaszentralheizung
- Tiefgaragenplatz
- Dusch-Wannen-Bad
- Ruhige und naturnahe Wohnlage mit bester Anbindung
- Großer, zusätzlicher Stauraum durch eigenen Kellerraum.
- Eigener Stellplatz in der Tiefgarage inklusive

Objektnummer: 25082111 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## 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: 25082111 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.6.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 108.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25082111 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

E-Mail: [hofheim@von-poll.com](mailto:hofheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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