

Exposé

Wohnung in Kelkheim am Taunus

**Provisionsfrei: 3-ZW mit Balkon in Kelkheim – Eigennutz
o. Kapital**



Objekt-Nr. OM-390969

Wohnung

Verkauf: **251.000 €**

Ansprechpartner:
Vasile V

65779 Kelkheim am Taunus
Hessen
Deutschland

Baujahr	1957	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	63,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	312 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI – Für Eigennutzer oder Kapitalanleger. Preis verhandelbar, seriöse Angebote willkommen.

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Kelkheim in einem ruhigen Mehrfamilienhaus mit insgesamt 9 Wohneinheiten. Mit ca. 63 m² Wohnfläche überzeugt sie durch eine durchdachte Raumaufteilung, ein angenehmes Wohnambiente und laufend durchgeführte Modernisierungen.

Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie direkt in die Küche sowie in den Wohnbereich. Über einen weiteren Flur erreichen Sie das helle Tageslichtbad, das Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt. Der Balkon bietet zusätzlichen Wohnkomfort und rundet das Gesamtbild der Wohnung ab.

Zur Wohnung gehören ein eigenes Kellerabteil sowie ein separater Abstellraum im Dachgeschoss. Im Untergeschoss stehen außerdem ein Fahrradabstellraum und ein Waschraum mit eigenem Waschmaschinenanschluss zur Verfügung.

Die Wohnung wurde im Jahr 2014 kernsaniert und in den Folgejahren fortlaufend modernisiert. Sie befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide Grundlage für unterschiedliche Wohnkonzepte.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Weitere Informationen erläutern wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch.

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 63 m²
- Zimmer: 3
- Baujahr: 1957 laut Energieausweis
- Hausgeld: 312 € monatlich
- Nettokaltmiete: 800 €
- Warmmiete: 930 €
- Wohneinheiten im Haus: 9

Ausstattung

- Balkon
- Helles Tageslichtbad mit Badewanne
- Kellerabteil
- Separater Abstellraum im Dachgeschoss
- Fahrradabstellraum
- Waschraum mit eigenem Waschmaschinenanschluss

Modernisierungen / Sanierungen

- 2014: Kernsanierung, unter anderem Badezimmer, Parkettboden, Innentüren, Heizkörper und Leitungen
- 2020: Neue Etagenheizung (Kombigerät Viessmann)
- 2023: Frischer Anstrich aller Wände
- 2024: Neue Fenster und Balkontür
- 2025: Neues Dach

Ausstattung

- Helles Tageslichtbad mit Badewanne
- Balkon
- Kellerabteil und Abstellraum im Dachgeschoss
- Fahrradabstellraum
- Waschraum mit eigenem Waschmaschinenanschluss
- 2014: Kernsanierung (neues Badezimmer, Parkettboden, Innentüren, Heizkörper, Leitungen usw...)
- 2020: Neue Etagenheizung (Kombigerät Viessmann)
- 2023: Frischer Anstrich aller Wände, gepflegte Ausstattung
- 2024: Neue Fenster und Balkontür
- 2025: Neue Dach

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Lage

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Kelkheim am Taunus mit hervorragender Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel (Buslinien 263, 804, 806 sowie die Bahnlinie RB12) sind fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bäckereien, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Innenstadt von Kelkheim erreichen Sie in ca. 2 Gehminuten.

Das Main-Taunus-Zentrum (MTZ) sowie die Autobahn A66 liegen ca. 9 km entfernt. Frankfurt am Main erreichen Sie in nur etwa 20 min.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	154,08 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

