

# Exposé

## Wohnung in Kelkheim

### Stilvolles Wohnen neu definiert: Kernsanierte Eigentumswohnung mit Balkon & Stellplatz



Objekt-Nr. OM-429960

#### Wohnung

Verkauf: **298.000 €**

Ansprechpartner:  
O. Crolla

65779 Kelkheim  
Hessen  
Deutschland

|                       |          |              |                     |
|-----------------------|----------|--------------|---------------------|
| Baujahr               | 1966     | Übernahme    | Nach Vereinbarung   |
| Etagen                | 3        | Zustand      | Erstbez. n. Sanier. |
| Zimmer                | 3,00     | Schlafzimmer | 1                   |
| Wohnfläche            | 74,00 m² | Badezimmer   | 1                   |
| Nutzfläche            | 10,00 m² | Etage        | 2. OG               |
| Energieträger         | Gas      | Stellplätze  | 1                   |
| Preis Garage/Stellpl. | 12.000 € | Heizung      | Etagenheizung       |
| Hausgeld mtl.         | 335 €    |              |                     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer der begehrten Lagen von Kelkheim-Münster präsentiert sich diese Etagenwohnung als seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Eigennutzer oder Kapitalanleger. Das im Jahr 1966 in solider Bauweise errichtete Mehrfamilienhaus ist Teil einer sehr gepflegten Anlage mit insgesamt 48 Einheiten, die überwiegend von den Eigentümern selbst bewohnt wird.

Die hier angebotene 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss wurde aktuell einer umfassenden Sanierung unterzogen. Auf einer Wohnfläche von ca. 74 m<sup>2</sup> bietet sie einen Wohnstandard, der keine Wünsche offen lässt.

**Ausstattung:**

Alle Wände wurden fachgerecht aufgearbeitet, um eine klare, moderne Optik zu schaffen.

Hochwertige Böden: Die Verlegung eines neuen, edlen Parkettbodens in allen Wohnräumen verleiht der Wohnung eine warme und exklusive Atmosphäre.

Technik & Details: Im Rahmen der Sanierung wurde die gesamte Elektrik modernisiert und sämtliche Wohnraumentüren erneuert.

Wellness: Das neu gestaltete Tageslichtbad verfügt über eine komfortable Badewanne und lädt zur Entspannung ein.

Funktionalität: Ein praktischer Haushaltsraum sorgt für zusätzliche Struktur im Alltag.

Außenbereich: Der einladende und überdachte Balkon bietet einen wunderbaren Blick in die begrünte Anlage und erweitert den Wohnraum ins Freie.

Die hochwertige Ausstattung der Wohnung im Überblick:

- Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen
- Komplette Aufbereitung der Wände und Decken
- Neue Elektrik in allen Räumen
- Badezimmer mit neuer Badewanne und Premium-Armaturen
- Gegensprechanlage
- Optimaler Grundriss
- großer Balkon
- Stellplatz bequem vor der Haustür

## Ausstattung

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Zentralität trifft Lebensqualität

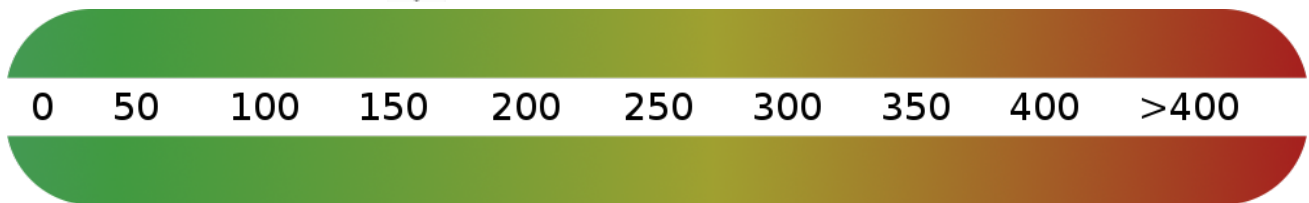
Kelkheim-Münster besticht durch seine hervorragende Anbindung an die Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main. Ob die schnelle Erreichbarkeit des Flughafens oder die kurzen Wege nach Wiesbaden und Frankfurt – hier wohnen Sie am Puls der Region. Eine erstklassige Infrastruktur mit Ärzten, Schulen und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist durch den gut erreichbaren Taunusbahn-Anschluss sichergestellt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis  |
| Erstellungsdatum          | bis 30. April 2014 |
| Energieverbrauchskennwert | 161,00 kWh/(m²a)   |
| Warmwasser enthalten      | Ja                 |



## Exposé - Galerie



Büro / Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Büro



Wohn- und Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Essbereich

# Exposé - Galerie



Flur



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Haushaltsraum



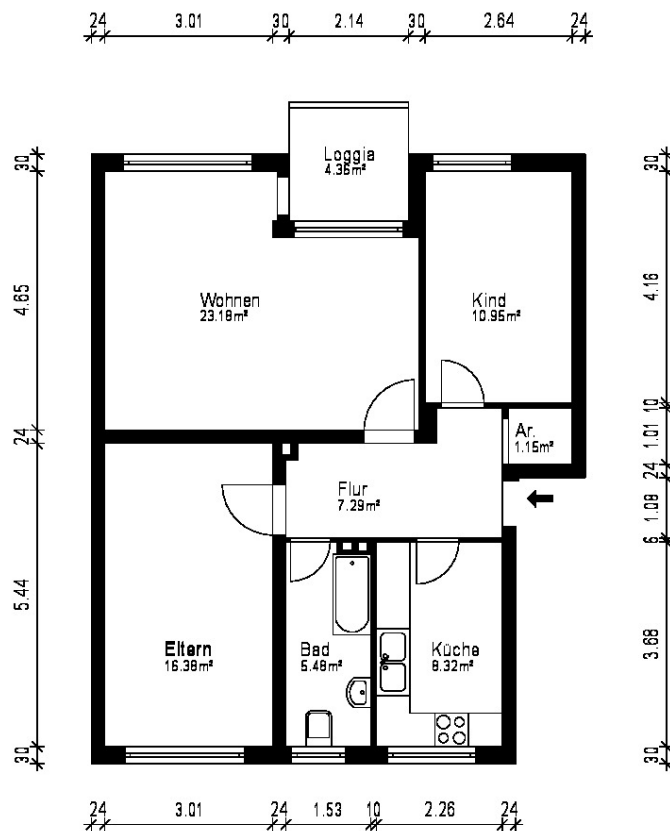
Balkon



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 100hands AG - Hussitenstraße 32 - 13356 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 809 8445 23



|                                                          |                  |                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäude ETW                                              |                  | <br><br>Aufmaß - CAD-Services - Flächen |
| Ort/Straße 65779 Kelkheim am Taunus, Breslauer Straße 11 |                  |                                                                                                                                                                                                                   |
| Planinhalt 2. Obergeschoss                               |                  |                                                                                                                                                                                                                   |
| Maßstab 1:100                                            | Datum 16.09.2025 |                                                                                                                                                                                                                   |
| Objekt-Nr. WE 13                                         | Plan-Nr. 1       |                                                                                                                                                                                                                   |