

Exposé

Erdgeschosswohnung in Kelkheim

Charmante 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Loggia, EBK und Tiefgarage in zentraler Lage von Kelkheim



Objekt-Nr. OM-439208

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **310.000 €**

Ansprechpartner:
Rüdiger Lang

Breslauer Str. 31
65779 Kelkheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	saniert
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	87,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zentral wohnen und dennoch ruhig entspannen:

Diese gepflegte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 87 m² Wohnfläche überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine gemütliche Loggia mit Blick ins Grüne sowie eine attraktive Lage im Kelkheimer Stadtteil Mitte.

Highlights der Wohnung

- ca. 87 m² Wohnfläche mit durchdachter Raumaufteilung
- 3 gut geschnittene Zimmer
- Erdgeschosslage in gepflegtem Mehrfamilienhaus
- Loggia mit Blick ins Grüne und Ausrichtung zum Garten
- hochwertiger Parkettfußboden
- großzügiges Badezimmer mit Zwei-Personen-Badewanne
- separates Gäste-WC
- gepflegte Einbauküche
- praktischer Einbauschränk im Flur
- eigener Waschmaschinenanschluss im Bad
- Tiefgaragenstellplatz direkt am Haus
- zentrale Lage in Kelkheim-Mitte

Diese charmante 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung im beliebten Kelkheimer Stadtteil Mitte verbindet komfortables Wohnen mit einer besonders attraktiven Lage. Mit einer Wohnfläche von ca. 87 m² bietet die Wohnung ein großzügiges Raumgefühl und befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Etagen.

Die Wohnung überzeugt durch ihre gehobene Innenausstattung sowie eine gut durchdachte Raumaufteilung. Der helle Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft eine angenehme Atmosphäre für entspannte Stunden oder gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Ein eigenes Kellerabteil bietet praktischen Stauraum.

Für bequemes Parken steht eine Tiefgarage direkt am Haus zur Verfügung.

Modernisierungen und Sanierungen der Wohnanlage:

2024 – Erneuerung der Fenster im Treppenhaus (nach Erstellung des Energieausweises)

2023 – Erneuerung des Aufzugs

2022 – Erneuerung des Flachdachs (nach Erstellung des Energieausweises)

2019 – Herstellung der Feuerwehrezufahrt

2016 – Installation einer Wasserenthärtungsanlage sowie Erneuerung der Elektrik im Treppenhaus

2014 – Erneuerung der Gasheizung

2012 – Teilweise Fassadendämmung (hälftig)

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine gepflegte und funktionale Ausstattung, die ein komfortables Wohnen ermöglicht.

Zur Ausstattung gehören:

eine gepflegte Einbauküche mit allen gängigen Elektrogeräte und guten Stauraummöglichkeiten

ein praktischer Einbauschränk im Flur, der zusätzlichen Stauraum bietet

ein eigener Waschmaschinenanschluss im Badezimmer

hochwertiger Parkettfußboden, der für eine warme Wohnatmosphäre sorgt

ein großzügiges Badezimmer mit Zwei-Personen-Badewanne

Besonders hervorzuheben ist die Loggia mit Ausrichtung zum Garten, die ausreichend Platz zum Entspannen bietet und einen angenehmen Rückzugsort im Freien schafft.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage im Kelkheimer Stadtteil Mitte. Viele Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar – darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Parks sowie die Bahnstation.

Die Stadt Kelkheim (Taunus) bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung sowie verschiedenen Bildungsangeboten. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Bahn- und Buslinien erreichen Sie schnell die umliegenden Städte sowie Frankfurt am Main.

Auch der Freizeitwert der Umgebung ist besonders hoch: Die Nähe zum Taunus lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und Naturerlebnissen ein. Ein Freibad, ein Kletterpark, ein Indoorspielfeld für Kinder, zahlreiche Spielplätze sowie gemütliche Gartenlokale bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung für Jung und Alt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	168,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Esszimmer

Exposé - Galerie



Durchgang Ess- in Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Bad

Exposé - Galerie

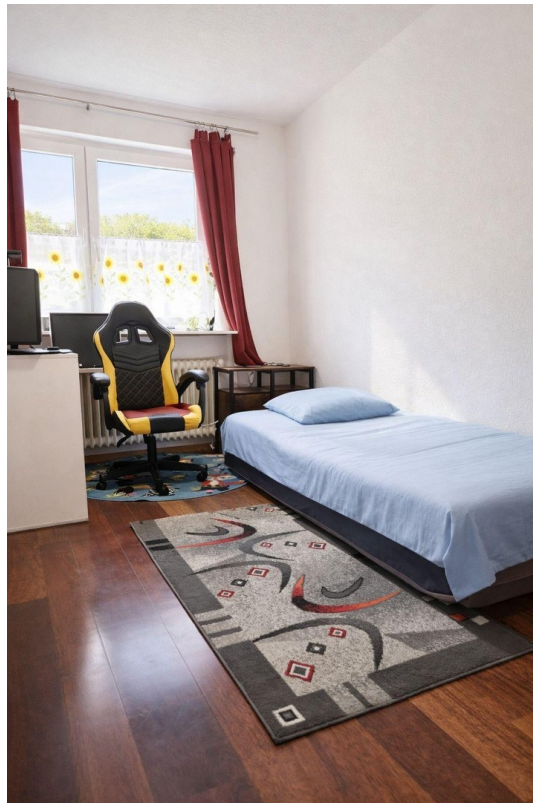


Gäste WC



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



"offener" Flur

