

Exposé

Erdgeschosswohnung in Kelkheim

Frisch renovierte 4,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit uneinsehbarer-Terrasse - Bestlage von Kelkheim



Objekt-Nr. **OM-448983**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
Ksenija Napoletani

65779 Kelkheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	105,43 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	10,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	300 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige, hochwertig sanierte 4,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten 5-Parteienhaus und überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und eine außergewöhnliche Terrasse mit Atriumcharakter.

Das Gebäude wurde im Zuge der Renovierung technisch und optisch aufgewertet. Das Haus verfügt über eine Fassadendämmung, neue Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie eine moderne Gas-Zentralheizung.

Mit ca. 105,43 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ein offenes, komfortables Wohngefühl und eignet sich ideal für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

Die Wohnung präsentiert sich in einem hochwertig renovierten Zustand und bietet ein modernes, großzügiges Wohnkonzept mit sehr moderner Raumaufteilung.

Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und geht fließend in die großzügige Küche (über 20 m²) über. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre und schaffen eine angenehme Verbindung zum Außenbereich.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein separates Ankleidezimmer, das zusätzlichen Komfort und Stauraum bietet.

Das sehr großzügige Tageslichtbad ist modern gestaltet und mit großformatigen, hellen Fliesen sowie zeitgemäßen Armaturen ausgestattet. Ergänzt wird dies durch ein separates Gäste-WC.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit Atriumcharakter, die von mehreren Räumen aus zugänglich ist und einen geschützten, privaten Außenbereich bietet – ideal zum Entspannen oder für gesellige Abende.

Ausstattung

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- hochwertiger Parkettboden in Wohn- und Schlafräumen
- moderne großflächige, helle Fliesen in Bad und Nebenräumen
- neue Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- energieeffiziente Gebäudehülle durch Fassadendämmung
- durchdachter, moderner Grundriss
- helle, freundliche Räume

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Energie:

Heizungsart: Gas-Zentralheizung

Energieeffizienzklasse: D

Fassadendämmung vorhanden

neue Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen im westlichen Rhein-Main-Gebiet und bietet eine ideale Kombination aus Ruhe, Natur und hervorragender Anbindung.

Kelkheim überzeugt durch eine hohe Lebensqualität mit unmittelbarer Nähe zum Taunus und gleichzeitig hervorragender Erreichbarkeit der Metropolregion Frankfurt.

Vorteile der Lage:

Ruhige, gewachsene Wohnlage mit gepflegter Nachbarschaft

Hoher Freizeit- und Erholungswert durch Nähe zur Natur

Sehr gute Anbindung an Frankfurt und das gesamte Rhein-Main-Gebiet

Verkehrsanbindung:

S-Bahn (S2) Richtung Frankfurt – ca. 25 Minuten

Schnelle Anbindung an A66 und A3

Flughafen Frankfurt gut erreichbar

Infrastruktur:

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten im direkten Umfeld

Supermärkte, Bäcker, Apotheken und Ärzte, MTZ Shopping-Center

Restaurants und Cafés

Bildung & Arbeitgeber:

Mehrere Kindergärten und Schulen vor Ort

Familienfreundliche Umgebung

Nähe zu Frankfurt mit zahlreichen Arbeitsplätzen im Banken-, Dienstleistungs- und Unternehmenssektor

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	116,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

