BODENSTEIN
IMMOBILIENVERMARKTUNG



Objekt-Nr. BI-K-26-648

65321 HEIDENROD

Ideal für Eigennutzer & Kapitalanleger: Leerstehende 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Heidenrod-Kemel

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 65 m²	1962	3	124.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**124.000 €**
Hausgeld	**300 €**
Wohnfläche	**ca. 65 m²**
Zimmer	**3**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2023 Fassade neu angelegt** **2023 Heizung erneuert**
Baujahr	**1962**
Unterkellert	**Ja**
Schlafzimmer	**2**
Badezimmer	**1**

Balkone	**1**
Käuferprovision	**3,57 % inkl. MwSt.**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**22.09.2034**
Endenergieverbrauch	**112,25 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**D**
Baujahr	**2023**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Wohnungseingang

Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 63 m² Wohnfläche überzeugt durch ihre komfortable Lage im 1. OG und einen durchdachten, funktionalen Grundriss. Von der zentralen Diele aus sind alle Räume bequem erreichbar. Das Wohnzimmer bildet den hellen Mittelpunkt der Wohnung, ergänzt durch zwei weitere Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die in der Wohnung verbleibt – ein praktischer Mehrwert, der den Einzug erleichtert. Ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein separates WC runden das Raumangebot ab und sorgen gerade im Alltag für zusätzlichen Komfort.

Ein besonderes Plus ist der ca. 17 m² große, beheizte Kellerraum mit Tageslichtfenster, der vielseitig nutzbar ist und sich beispielsweise hervorragend als Werk- oder Hobbyraum eignet.

Ein besonderer Vorteil: Die Wohnung ist aktuell leerstehend und wird im frisch geweißten Zustand übergeben. So können neue Eigentümer ohne Wartezeit einziehen und die Räume ganz nach eigenem Geschmack gestalten – oder die Wohnung direkt neu vermieten. Zusätzlicher Stauraum steht über die zur Wohnung gehörenden Keller- und Dachbodenflächen zur Verfügung; ein gemeinschaftlicher Wasch- und Fahrradraum sowie ein gepflegter Außenbereich ergänzen das Angebot.

Damit eignet sich die Wohnung gleichermaßen für Eigennutzer, die sofort einziehen möchten, wie auch für Kapitalanleger, die eine bezugsfreie Wohnung mit gutem Vermietungspotenzial in einer ländlich-ruhigen Lage suchen.

Das Hausgeld beträgt 300 € /Monat. Die monatliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage beträgt 55 €/Monat. Der Stand der Instandhaltungsrücklage beträgt zum 31.12.2023: 70.772,55 €.

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich im beliebten Heidenroder Ortsteil Kemel und überzeugt durch ihre zentrale Lage mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ein EDEKA-Markt sowie Bäcker, Ärzte, Apotheke und Gastronomie sind bequem in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für eine komfortable Nahversorgung.

Kemel bietet eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Verkehrsanbindung. Die umliegenden Wälder und Wiesen des Taunus laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein und schaffen einen hohen Freizeit- und Erholungswert – ideal für alle, die Ruhe und Natur schätzen.

Über die B260 und die nahegelegene Bäderstraße erreichen Sie die Wiesbadener Innenstadt in rund 15 Minuten. Auch Bad Schwalbach, Taunusstein sowie die Rheingau-Region sind schnell erreichbar. Damit eignet sich die Wohnung sowohl für Berufspendler als auch für alle, die ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Anbindung an die Landeshauptstadt verbinden möchten.

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Flur

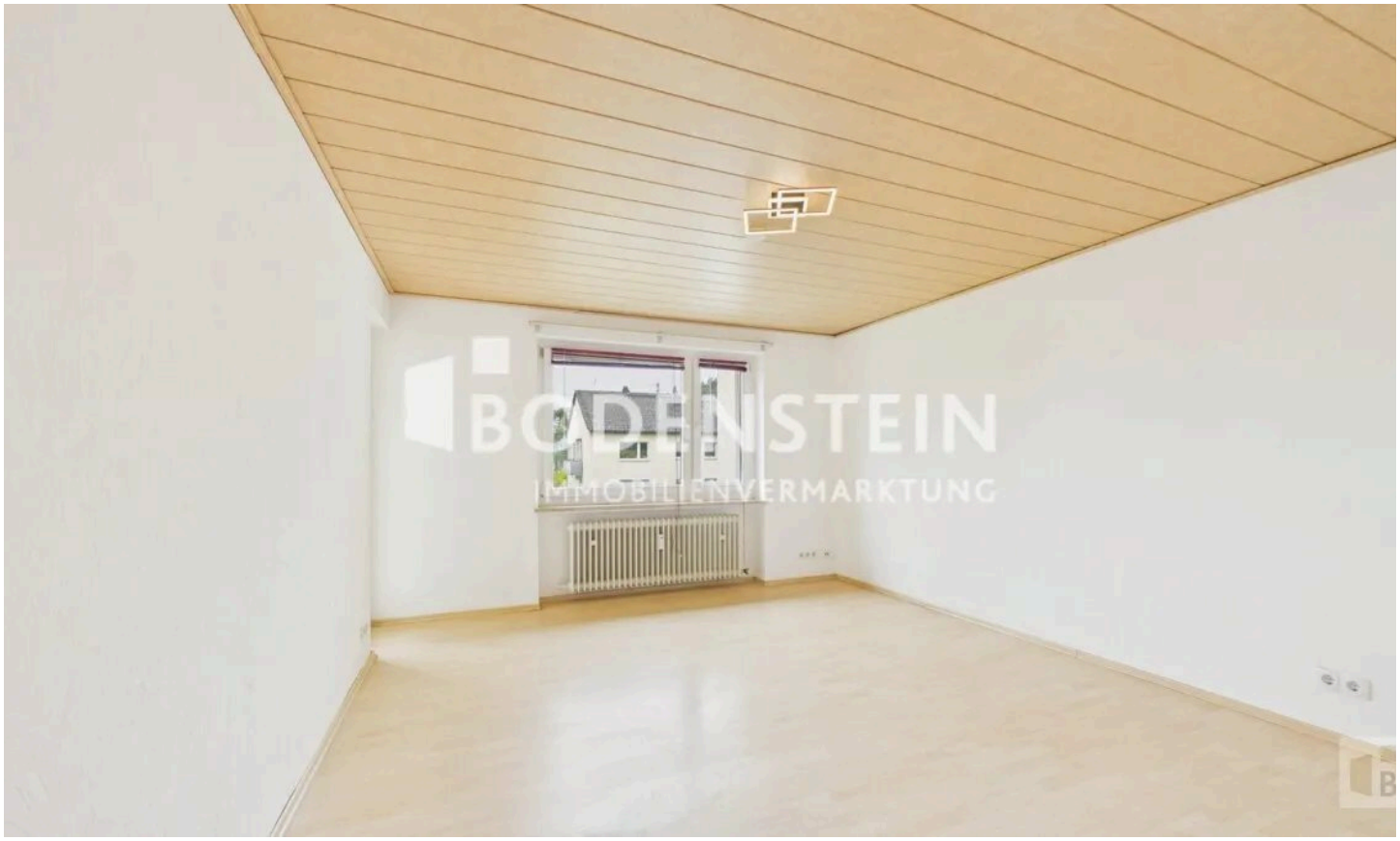


Schlafzimmer

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Wohnzimmer

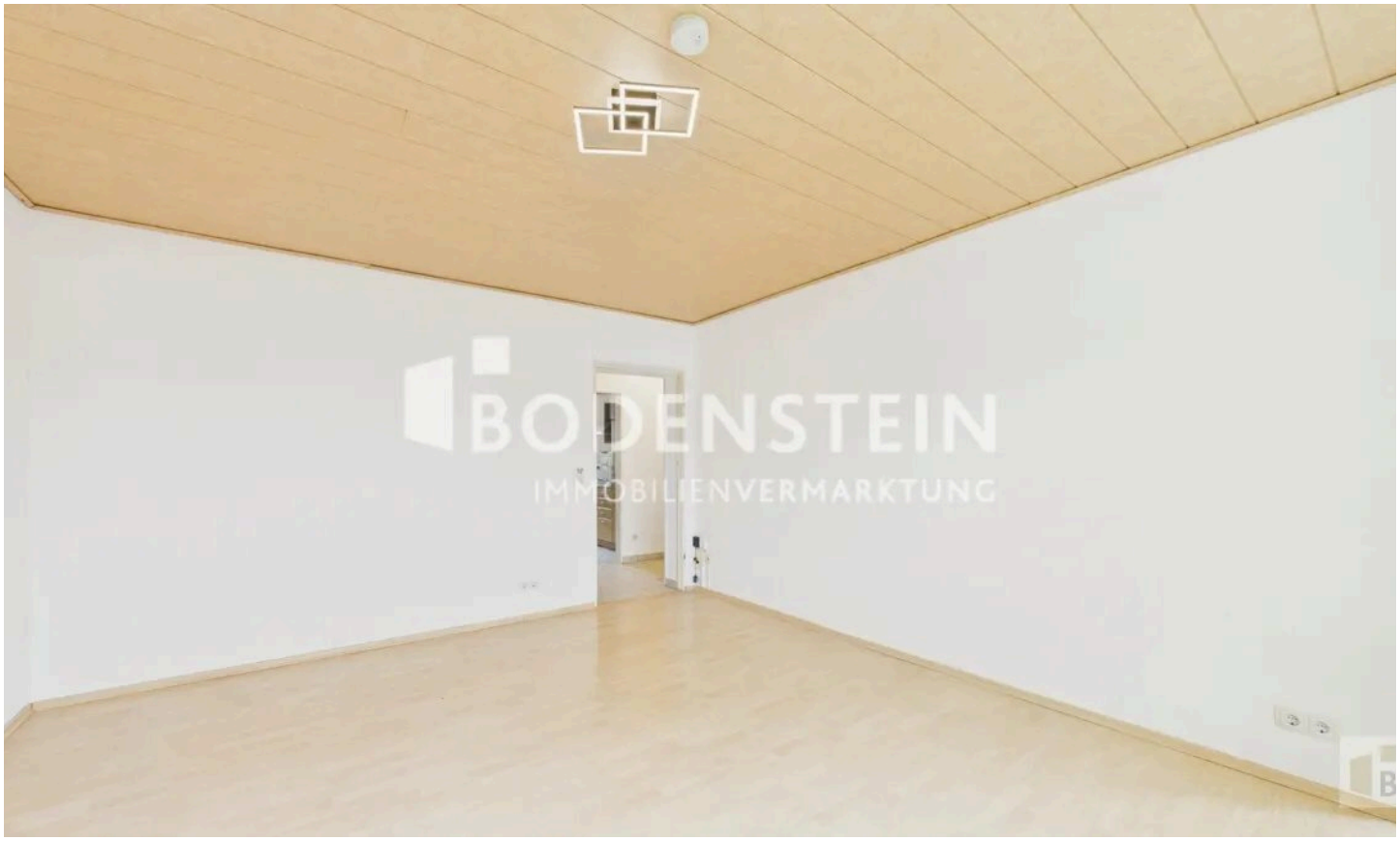


Wohnzimmer

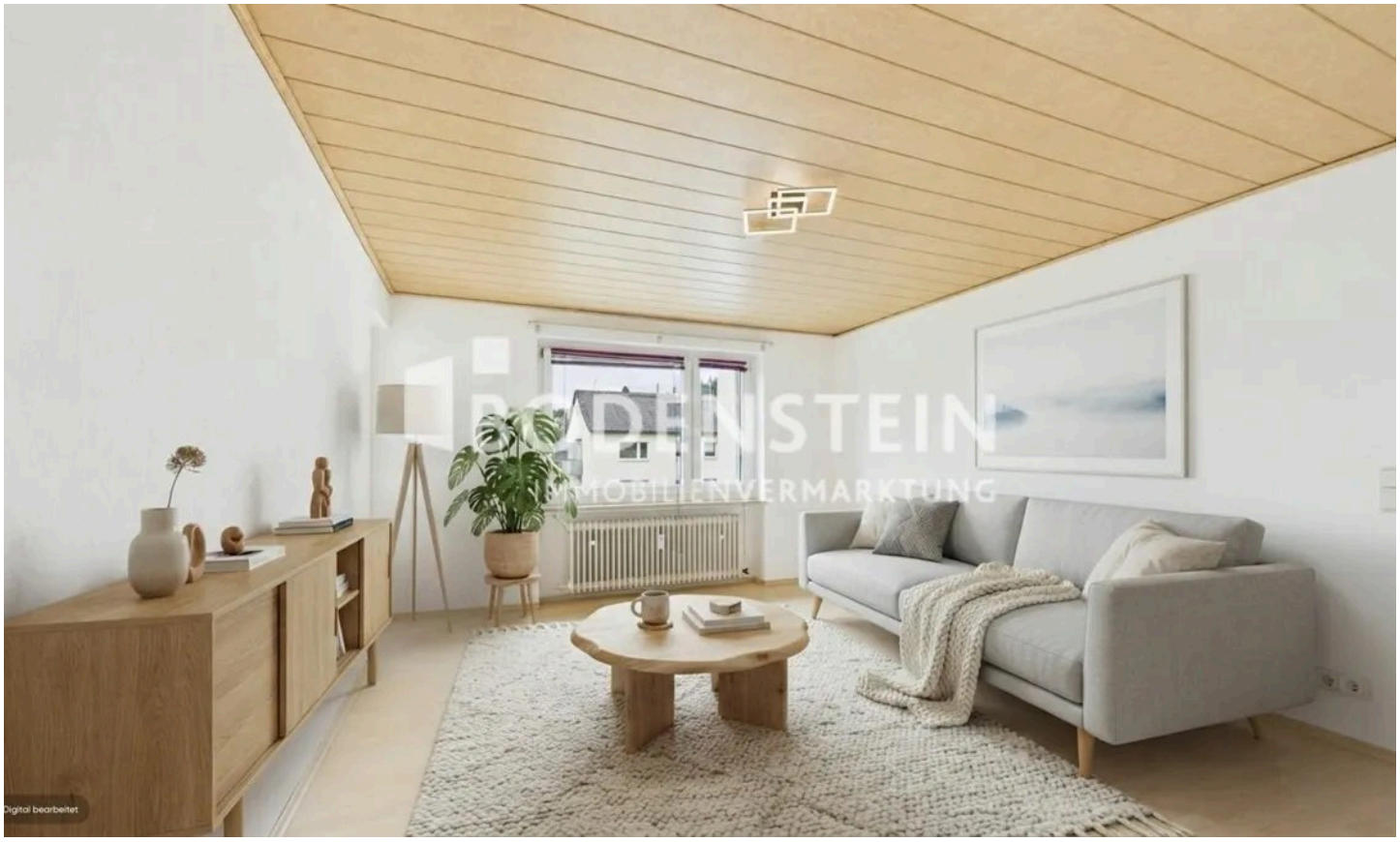
Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Wohnzimmer



Wohnzimmer Einrichtungsbeispiel

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Balkon mit Abstellraum

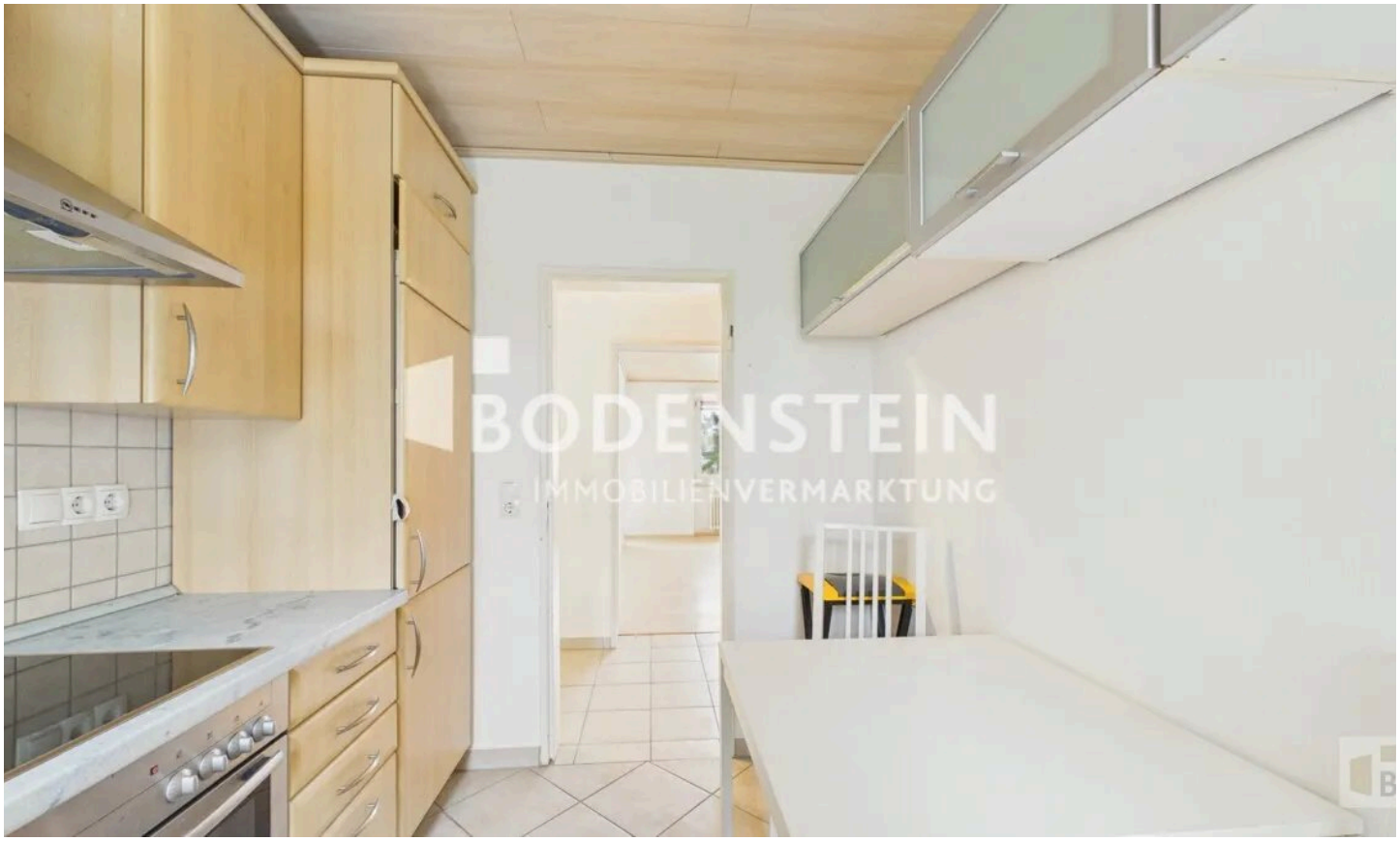


Küche

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Küche



Büro/Kinderzimmer

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Büro/Kinderzimmer

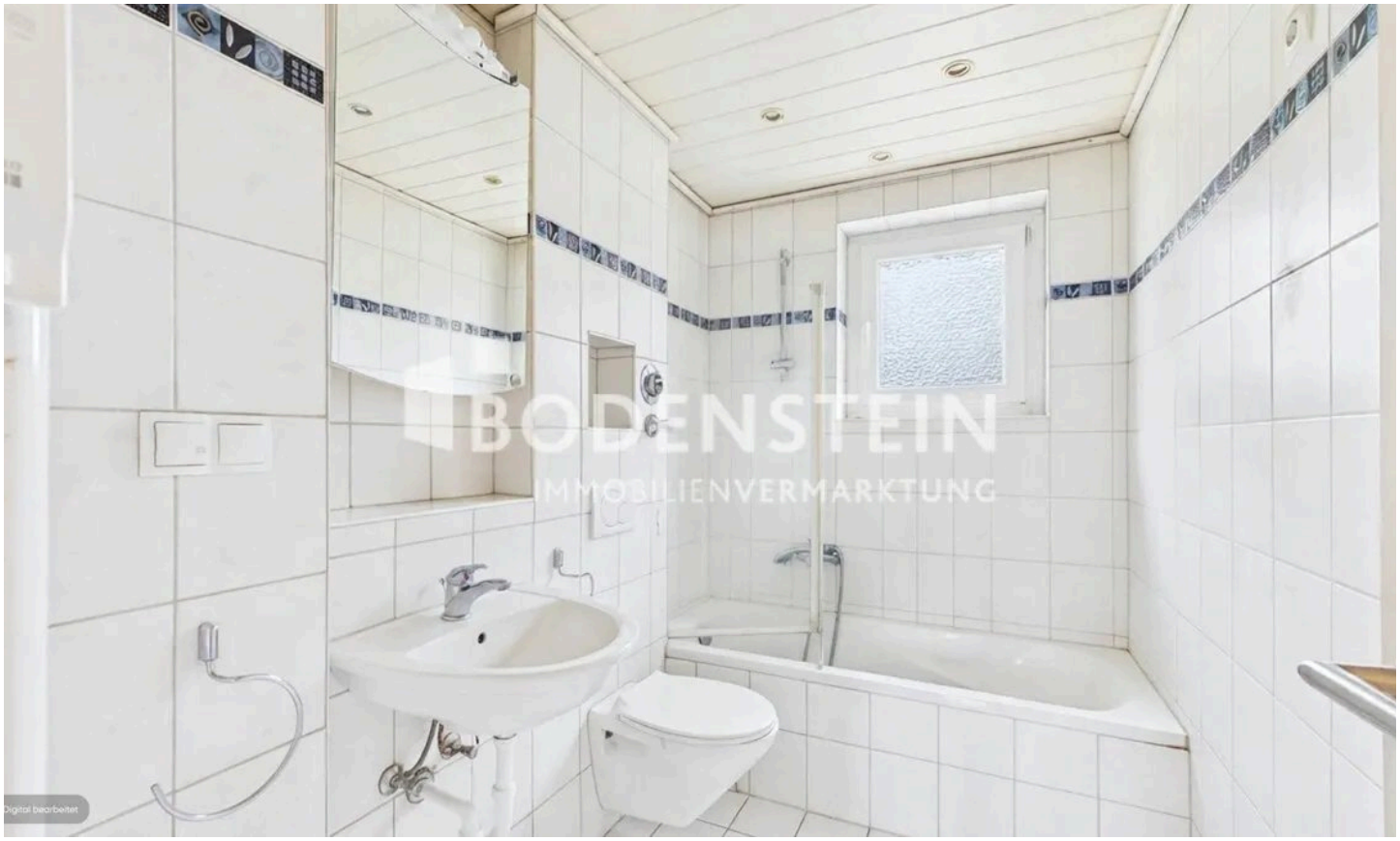


Büro/Kinderzimmer Einrichtungsbeispiel

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Badezimmer

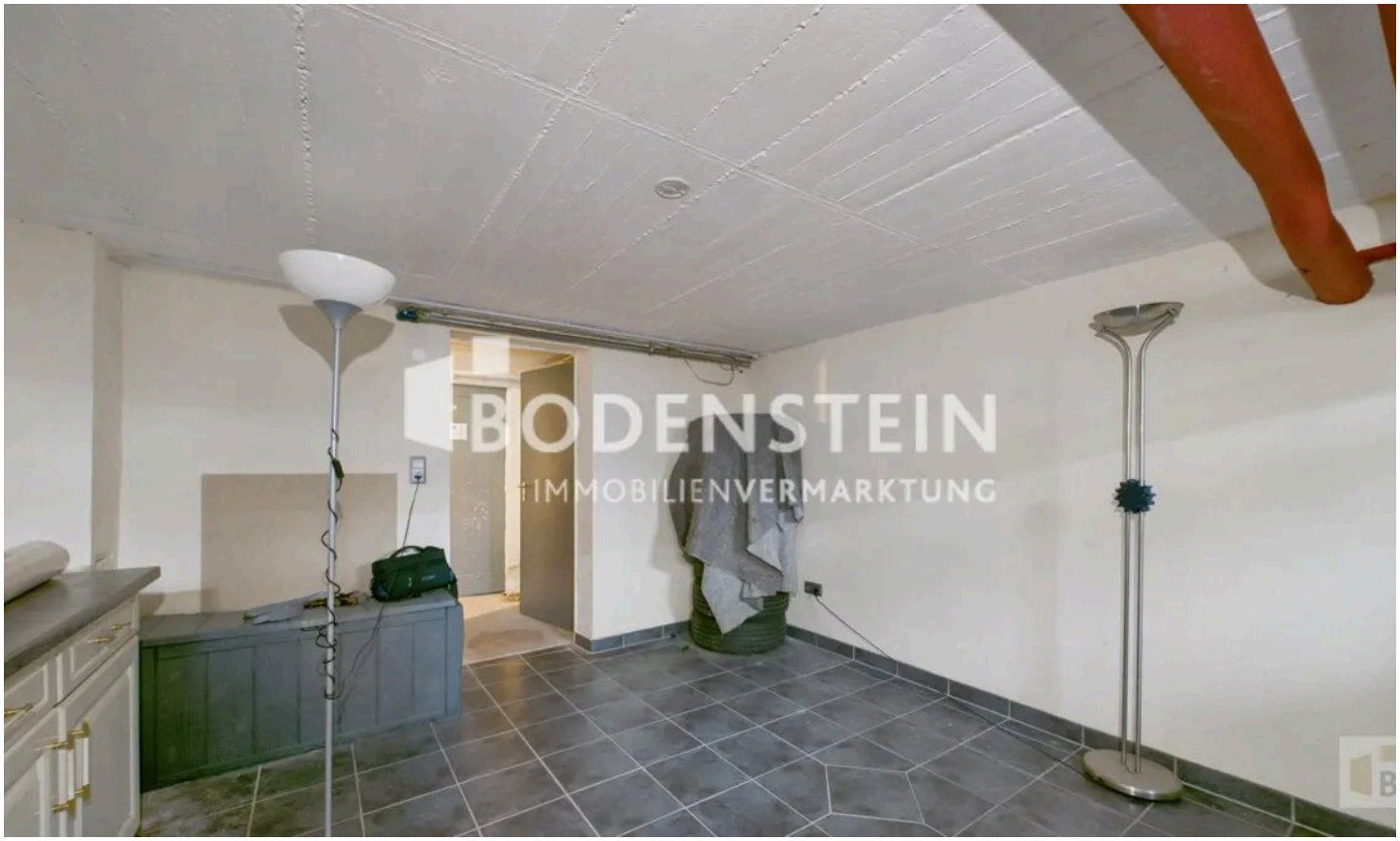


Ausgebauter Kellerraum

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Ausgebauter Kellerraum

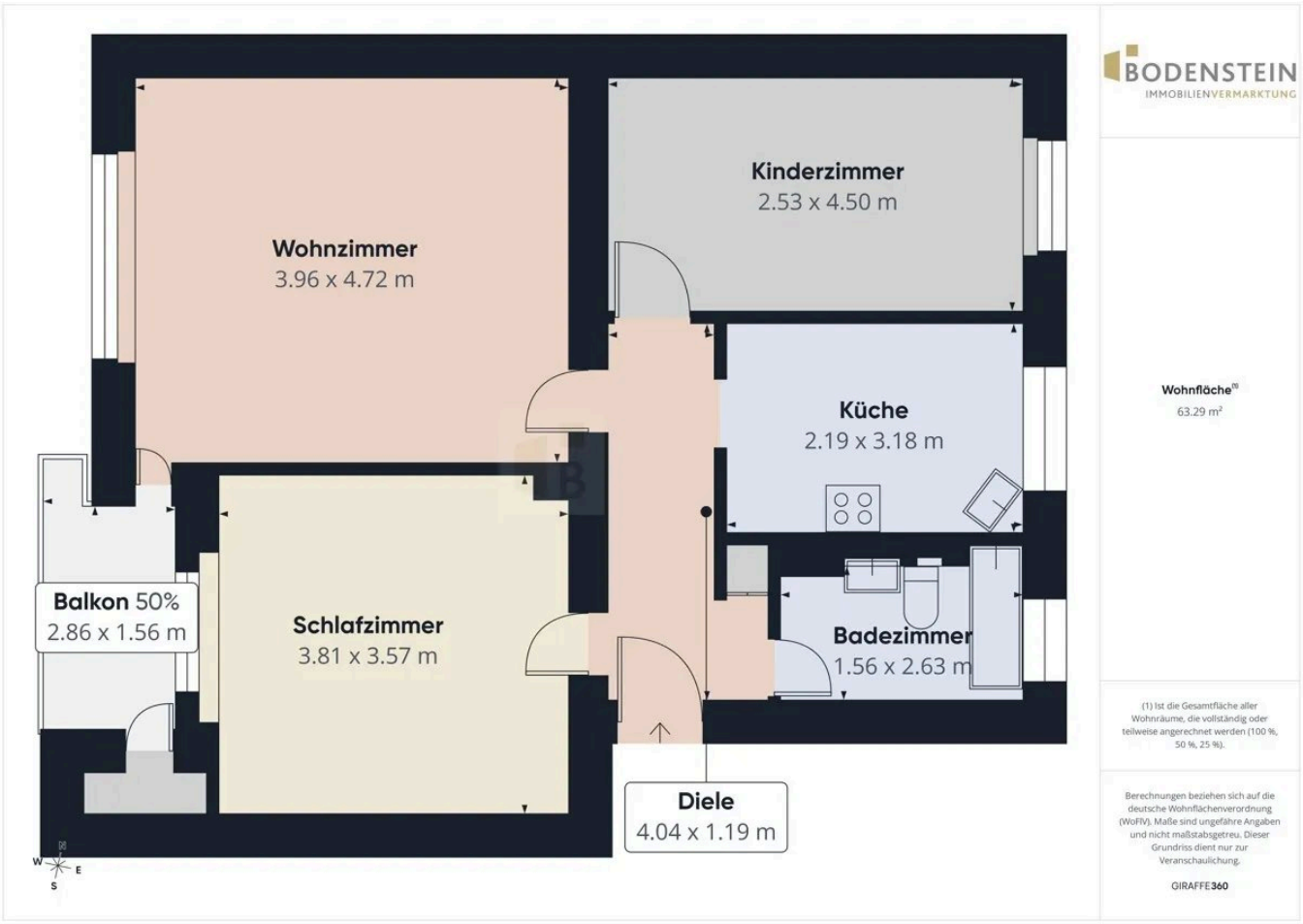


Blick von der Schwalbacher Straße auf das Haus

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Grundriss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Anna Pfeifer
Tel. 004961237500333
pfeifer@bodenstein-immobilien.de

Ausstattung

— Ca. 63 m² Wohnfläche im Hochparterre

— 3 gut geschnittene Zimmer

— Helles Wohnzimmer

— Separate Küche mit verbleibender Einbauküche

— Tageslichtbad mit Badewanne

— frisch geweißter Zustand – bezugsfrei

— Gas-Zentralheizung (erneuert 2023)

— ca. 17 m² großer, beheizter Kellerraum mit Tageslichtfenstern

— separate nutzbarer Dachbodenraum

— Gemeinschaftlicher Wasch- und Fahrradraum

— Gemeinschaftlich nutzbarer Außenbereich

— Gepflegte Wohnanlage in ruhiger Lage

Frau Anna Pfeifer

Tel. 004961237500333

pfeifer@bodenstein-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Anna Pfeifer

Bodenstein Immobilien-Vermarktung GmbH

Telefon: 004961237500333

E-Mail: pfeifer@bodenstein-immobilien.de

Diese Immobilie online