

Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## Beste Lage in Kelkheim - traumhafte Villa

CODE DU BIEN: 25082004

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 1.750.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 324,38 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 832 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25082004 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25082004 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25082004
Surface habitable	ca. 324,38 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pente
Pièces	8
Salles de bains	3
Année de construction	1973
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.750.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25082004 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	90.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.01.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1973

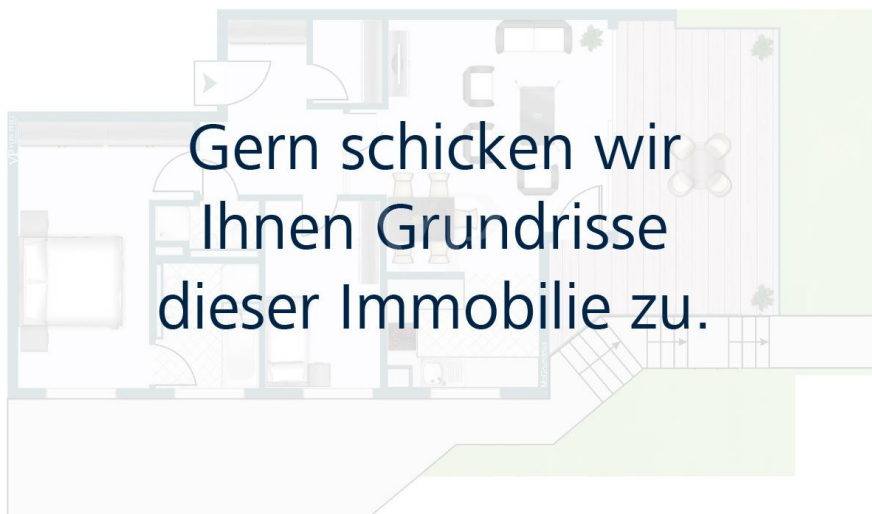
CODE DU BIEN: 25082004 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



[www.von-poll.com/hofheim](http://www.von-poll.com/hofheim)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich,  
entwickeln eine Ihrem Objekt  
angepasste Verkaufsstrategie  
und stehen Ihnen bis zu einem  
erfolgreichen Abschluss zur Seite.

[www.von-poll.com/hofheim](http://www.von-poll.com/hofheim)

CODE DU BIEN: 25082004 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## La propriété

IHRE BESTE LAGE



VON POLL  
IMMOBILIEN®



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06192 - 80 70 70 0

**CODE DU BIEN: 25082004 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim**

## Une première impression

Diese außergewöhnliche Villa bietet modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau und befindet sich in einem perfekten Zustand. Das 1973 errichtete Einfamilienhaus wurde 2018 aufgestockt und kernsaniert, die Heizung wurde 2020 erneuert und insgesamt 2024 zuletzt renoviert. Die Immobilie überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 324,38 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt 8 Zimmer. Die Immobilie ist auf einem großzügigen Grundstück von ca. 832 m<sup>2</sup> gelegen und bietet damit ausreichend Platz für Freizeit und Erholung. Beim Betreten des Hauses fallen sofort die großen, bodentiefen Fensterelemente mit 3-fach Verglasung auf, sowie die freischwebend anmutende Treppe mit Glaselementen, die eine helle und freundliche Atmosphäre schaffen. Im Inneren des Hauses erwartet Sie hochwertiges Eichenparkett, das den Wohn- und Schlafbereichen eine besondere Note verleiht. Die Immobilie verfügt über drei stilvoll gestaltete Badezimmer, ausgestattet mit hochwertigen Sanitäreinrichtungen, eleganten Badezimmermöbeln und ebenerdigen Duschen. Die Bäder sind mit hochwertigen Fliesen versehen, die sowohl ästhetisch ansprechend als auch pflegeleicht sind. Herzstück des Hauses ist die Küche, ausgestattet mit Markengeräten und einer großzügigen Kochinsel, die genügend Raum für kulinarische Entfaltung bietet. Besonderer Wert wurde auf Stauraum gelegt: Zahlreiche Einbauschränke im gesamten Haus sorgen für Ordnung und Übersicht. Im Gartengeschoss befindet sich eine Einliegerwohnung, die vielseitig genutzt werden kann, sei es für Gäste, als Büro oder für die erweiterte Familie. Der Außenbereich ist mit Granitsteinen gestaltet und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Ein Highlight ist der Pool mit stimmungsvoller Beleuchtung, der auch Abendstunden im Freien zu einem besonderen Erlebnis macht. Eine Solaranlage in Kombination mit einer Wärmepumpe sorgt für effiziente und umweltfreundliche Energieversorgung. Für Entspannung im Garten sorgt ein separates Saunahaus, das das Wellnessangebot perfekt abrundet. Drei großzügige Balkone und Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten sowohl sonnige als auch schattige Plätze, um den Außenbereich zu genießen. Das Haus ist mit einer zentralen Heizungsanlage ausgestattet, die ein angenehmes Raumklima gewährleistet. Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus Raum, Komfort und moderner Ausstattung, die selbst höchste Ansprüche erfüllt. Bei Interesse an einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihnen die zahlreichen Vorzüge dieser außergewöhnlichen Immobilie persönlich zu präsentieren.

CODE DU BIEN: 25082004 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## Détails des commodités

- große, bodentiefe Fensterelemente mit 3-fach Verglasung
- elektr. Garagentor mit Fernbedienung
- Eichenparkett
- Badezimmer mit hochwertigen Sanitäreinrichtungen und Badezimmermöbeln, sowie mit ebenerdiger Dusche
- hochwertige Fliesen in den Bädern
- luxuriöse Küche mit Markengeräten und großzügiger Kochinsel uvm.
- Zahlreiche Einbauschränke im Haus
- Einliegerwohnung im Gartengeschoß
- Außenanlage mit Granitsteinen
- Solaranlage für Warmwasser im Haus
- Saunahaus im Garten



**CODE DU BIEN: 25082004 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim**

## Tout sur l'emplacement

Kelkheim (Taunus) gehört zu den beliebtesten Wohnlagen im Vordertaunus und besticht durch seine malerische, landschaftlich reizvolle Umgebung, den Vorzügen des Klimas sowie der günstigen Lage am Südhang des Taunus. Viele Ausflugsziele wie der „Rettershof“ mit seinen Reit- und Rundwanderwegen, der „Atzelberg“, der „Gimbacher Hof“ sowie der „Opel Zoo“ bieten Erholungssuchenden zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Der in der Nähe gelegene Feldberg lädt im Winter zu Sportaktivitäten ein. In wenigen Autominuten erreichen Sie den Golfclub. Konzerte von Klassik bis Rock, Kabarett und Theateraufführungen gehören zum gehobenen Kulturangebot und unterstreichen das pulsierende, urbane Leben im schönen Kelkheim. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Fachärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Historisches Fachwerk und viel Grün vermitteln die nötige Idylle und Geborgenheit. Kelkheim ist die Stadt mit der besten Verkehrsmittelanbindung im Taunus. In ca. 5 Minuten sind Sie auf der A66. Zum Flughafen Frankfurt am Main benötigen Sie ca. 15 Minuten. Der Bahnhof ist mitten im Ort. Bis in die Frankfurter City benötigen Sie maximal 20 Minuten.

**CODE DU BIEN: 25082004 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 90.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25082004 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus

E-Mail: [hofheim@von-poll.com](mailto:hofheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)