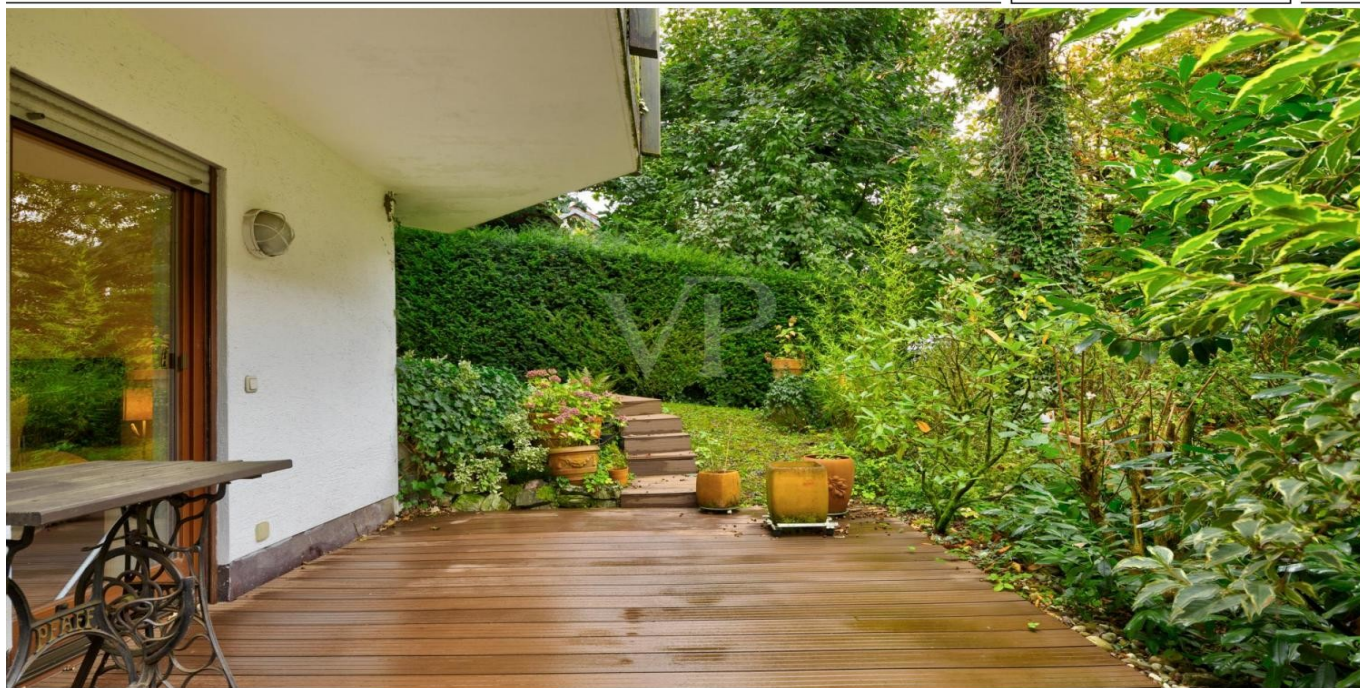


Kelkheim (Taunus) – Eppenhain

## Charmantes Haus in idyllischer Lage

**CODICE OGGETTO: 24082154**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 161,75 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 235 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24082154 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Eppenhain**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24082154 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Eppenhain

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24082154
Superficie netta	ca. 161,75 m <sup>2</sup>
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1991
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	490.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 58 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24082154 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Eppenhain

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	119.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.09.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1991

CODICE OGGETTO: 24082154 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Eppenhain

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082154 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Eppenhain

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082154 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Eppenhain

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082154 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Eppenhain

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24082154 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Eppenhain

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082154 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Eppenhain

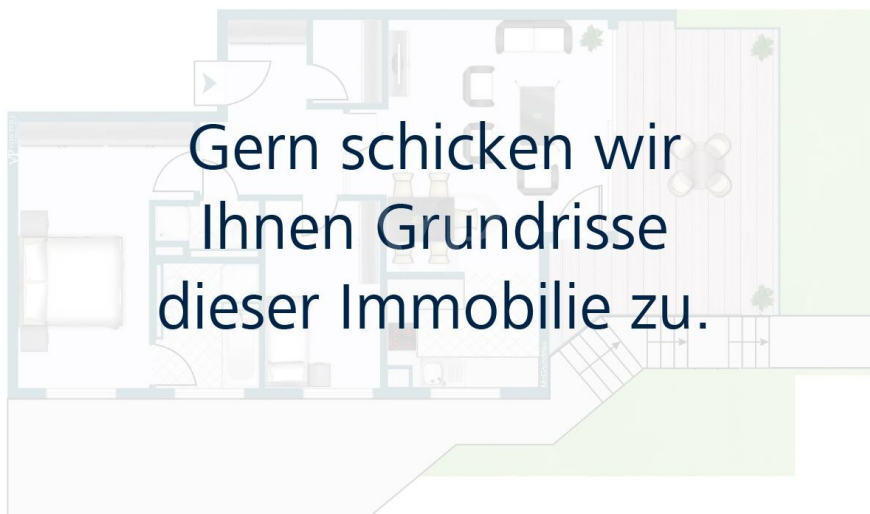
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082154 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Eppenhain

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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)

CODICE OGGETTO: 24082154 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Eppenhain

## La proprietà

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

**CODICE OGGETTO: 24082154 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Eppenhain**

## Una prima impressione

Diese ansprechende Doppelhaushälfte mit Garage aus dem Jahr 1991 bietet eine Wohnfläche von ca. 161,75 m<sup>2</sup> und steht auf einem ca. 235 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit ihren sechs Zimmern, darunter fünf Schlafzimmer, eignet sich die Immobilie hervorragend für Familien oder Käufer, die zusätzlichen Platz für Gäste oder ein Homeoffice benötigen. Zwei modernisierte Badezimmer bieten Komfort für alle Bewohner. Die Immobilie besticht durch ihren gepflegten, modernisierten Zustand. Die umfangreichen Renovierungsarbeiten umfassen unter anderem die Neugestaltung der Balkon- und Terrassenböden im Jahr 2021, die Erneuerung des Hauptbades im ersten Obergeschoss und des Gäste-WCs im Jahr 2020 sowie den Austausch der Zimmertüren. Die Zentralheizung wurde 2019 erneuert, was für ein angenehmes Raumklima und Energieeffizienz sorgt. Praktisch ist auch das 2018 installierte neue Garagentor, das einen bequemen und sicheren Zugang zur Garage gewährleistet. Die Küche wurde 2015 umfassend modernisiert und ist mit zeitgemäßen Geräten ausgestattet, die keine Wünsche offenlassen. Die Raumaufteilung ist durchdacht. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zu einem der beiden Balkone, die zum Verweilen im Freien einladen. Die angrenzende Küche ermöglicht eine praktische Nutzung des Wohnraums. Durch die großen Fensterflächen wird der Wohnbereich mit viel Tageslicht durchflutet, was eine angenehme Atmosphäre schafft. Ein besonderes Highlight ist der pflegeleichte Garten, der ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten im Freien bietet. Die zweite Terrasse ist über das Untergeschoss zugänglich, das neben weiteren Schlafräumen auch ein zusätzliches Bad bietet, das zuletzt 2003 renoviert wurde. Die Lage der Immobilie zeichnet sich durch Ruhe und eine angenehme Nachbarschaft aus. Dennoch sind alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrsanbindungen in kurzer Zeit erreichbar. Die Gegend bietet zudem zahlreiche Erholungsmöglichkeiten, die zu ausgedehnten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einladen. Mit einer technischen Ausstattung, die modernen Ansprüchen gerecht wird, und einer Raumaufteilung, die Flexibilität und Komfort bietet, spricht diese Doppelhaushälfte unterschiedliche Käufergruppen an. Interessenten, die Wert auf eine bezugsfertige Immobilie legen, sollten sich diese Gelegenheit nicht entgehen lassen. Eine Besichtigung kann nach Vereinbarung erfolgen, um einen umfassenden Eindruck von den Vorteilen dieser Immobilie zu erhalten. Die Teilung erfolgte nach WEG.

**CODICE OGGETTO: 24082154 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Eppenhain**

## Dettagli dei servizi

- hochwertige Küche
- neue Bäder
- Badewanne
- schöner Garten
- Garage mit elektrischem Garagentor

**CODICE OGGETTO: 24082154 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Eppenhain**

## Tutto sulla posizione

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 die „Rote Mühle“ bieten Erholungssuchenden zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Der in der Nähe gelegene Feldberg lädt im Winter zu Sportaktivitäten ein. In wenigen Autominuten erreichen Sie die Golfclubs in Kronberg und Hofheim. Das hier angebotene Immobilie befindet sich in exponierter Wohnlage in Kelkheim-Eppenhain, das zusammen mit Kelkheim-Ruppertshain zu den höchst gelegenen Stadtteilen von Kelkheim gehört. Die Innenstadt von Kelkheim erreichen Sie in ca. 8 Fahrminuten wie auch die Innenstadt von Königstein. In Kelkheim-Eppenhain gibt es einen Kindergarten und die Rossert-Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Kelkheim-Münster oder Königstein und sind bequem durch die Buslinien 804 und 805 des RMV zu erreichen. Darüber hinaus sind auch die übrigen Kelkheimer Stadtteile, Königstein sowie das beliebte Einkaufszentrum „Main-Taunus-Zentrum“ mit diesen Buslinien zu erreichen. Die Buslinie 805 hält auch im Eppsteiner Zentrum, wo Anschluss an die S-Bahn Richtung Dietzenbach und Niedernhausen über Frankfurt am Main besteht. Weiter hält der Bus in Eppstein-Vockenhausen, Eppstein-Ehlhalten, Königstein und Glashütten. Kelkheim-Eppenhain zeichnet sich vor allem durch seine Nähe zur Natur aus und ist an die Metropolen Frankfurt, Wiesbaden und Mainz hervorragend angebunden. Bis nach Frankfurt am Main Innenstadt sowie zum Frankfurter Flughafen sind es ca. 25 Fahrminuten mit dem PKW.

**CODICE OGGETTO: 24082154 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Eppenhain**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 119.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.



**CODICE OGGETTO: 24082154 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Eppenhain**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)