

Kelkheim

# Familienresidenz mit stilvollem Ambiente auf idyllischem Grundstück

*CODE DU BIEN: 25082060*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 1.345.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 182 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 537 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25082060 - 65779 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: 25082060 - 65779 Kelkheim

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25082060                      |
| Surface habitable      | ca. 182 m²                    |
| Type de toiture        | Toit en pente                 |
| Pièces                 | 6                             |
| Chambres à coucher     | 5                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 2000                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.345.000 EUR                                                             |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2021                                                                      |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine         |

CODE DU BIEN: 25082060 - 65779 Kelkheim

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 30.04.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 84.30 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1999                                        |

CODE DU BIEN: 25082060 - 65779 Kelkheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25082060 - 65779 Kelkheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082060 - 65779 Kelkheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25082060 - 65779 Kelkheim

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



CODE DU BIEN: 25082060 - 65779 Kelkheim

## La propriété

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)

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: 25082060 - 65779 Kelkheim

## Une première impression

Idyllische Lage und außergewöhnliches Ambiente vereint!

Die perfekte Kombination aus ruhigem, idyllischem Kleinstadtfair mit dem Domizil innerhalb der eigenen grünen Oase und gleichzeitig die urbane Nähe Frankfurts, des Flughafens und einen Katzensprung von Mainz und Wiesbaden entfernt.

Absolut ruhig und in gehobener Nachbarschaft Kelkheims gelegen, befindet sich das einzigartige, umfassend modernisierte Architektenhaus aus dem Jahr 2000. Die Architektur ist geradlinig und besticht mit einem exzellenten Grundriss und einer durchdachten Raumaufteilung.

Die Räumlichkeiten sind mit Fensterfronten in einem Sondermaß versehen und lassen diese hell und luftig erscheinen. Hochwertige, harmonisch abgestimmte Materialien schaffen ein modernes, außergewöhnlich einladendes Wohnambiente. Hier ziehen Sie ein und fühlen sich vom ersten Augenblick an wohl.

Erstklassiges Raumangebot für die Familie oder das Paar mit gehobenen Ansprüchen! Mit einer Gesamtfläche von circa 180 m<sup>2</sup>, verteilt auf 6 Zimmer bietet das Architektenhaus ausreichend Raum zum Wohnen und Arbeiten. Der elegante Wohn- und Essbereich gibt den Zugang auf die Sonnenterrasse Richtung Süden und Westen frei, hier können Sie in absoluter Privatsphäre verweilen und die Vögel im eigenen Naturgarten beobachten.

Die hochwertige, vom Schreiner maßangefertigte Küche verfügt über eine Kochinsel mit Gas- und Elektrokokfeld und läßt auch sonst keine Wünsche offen, der Übergang in den Wohn- und Essbereich ist fließend.

Im Obergeschoss befinden sich vier Zimmer mit erhöhten Decken und ein luxuriöses, erst 2021 modernisiertes Bad.

Das Untergeschoß bietet weiteren Wohnraum, ein großes Gäste- oder Arbeitszimmer mit Bad en Suite, ideal auch für Kinder im Teenageralter.

Drei weitere Kellerräume gewähren ausreichend Stauraum.

Eine Garage rundet das komfortable Wohnkonzept ab.

Das Highlight dieses Wohndomizils ist der idyllisch angelegte Garten mit Süd-West-Ausrichtung.

Der Hauptgarten ist mit natürlich wachsenden Gewächsen angelegt und lädt zum Träumen ein, absolute Privatsphäre ist Ihnen hier garantiert.

Der Vorgarten begeistert durch zwei große, schön gewachsene Ahornbäume, die im Sommer wertvollen Schatten spenden und für ein erfrischendes Mikroklima sorgen.

Wenn Sie auf der Suche nach einem in jeder Hinsicht perfekt gelegenen Domizil in grüner Umgebung und exzellenter Nachbarschaft sind und auf den Komfort einer gehobenen Ausstattung nicht verzichten wollen, dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Kitas, Schulen, das Freibad, Einkaufsmärkte, die HLB und auch der Kelkheimer Wald sind fußläufig erreichbar.



CODE DU BIEN: 25082060 - 65779 Kelkheim

## Détails des commodités

- fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt von Kelkheim
- fußläufige Erreichbarkeit von Kindergarten, Grundschule, Realschule und Gymnasium
- Architektenhaus mit guter Energieeffizienz
- gute Raumaufteilung für eine Familie mit bis zu 4 Kindern
- separater Gäste- oder Arbeitsbereich mit Bad im Untergeschoss (vollwertiges Tageslicht über große Fenster)
- hohe Decken im ganzen Haus
- Fenster im Sondermaß
- hochwertige Materialien: Eichenparkett in Landhausdielenoptik (Trapa), Feinsteinzeug, Vola Armaturen im Bad, Bette Badewanne, raumhohe Glastür zum Wohnzimmer
- maßangefertigte Schreinerküche mit Gas- und Elektrokochofeld sowie Miele und Liebherr Elektrogeräten
- neue Gasheizung aus 2016
- Glasfaser
- Wallbox
- Pultdach
- Garage
- Garten zum Träumen mit absoluter Privatsphäre

CODE DU BIEN: 25082060 - 65779 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. 10 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: 25082060 - 65779 Kelkheim

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.4.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 84.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25082060 - 65779 Kelkheim

## Contact

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

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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