

Kelkheim (Taunus) – Hornau

# Wohnen wo andere Urlaub machen - mediterrane Villa mit Weitblick

Objektnummer: 25082126



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

KAUFPREIS: 1.790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.078 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25082126 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25082126 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25082126   |
| Wohnfläche   | ca. 210 m² |
| Dachform     | Walmdach   |
| Zimmer       | 6          |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 3          |
| Baujahr      | 2009       |
| Stellplatz   | 3 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 1.790.000 EUR                                                             |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 25082126 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |               |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Strom           | Endenergiebedarf            | 27.34 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 04.05.2035      | Energie-Effizienzklasse     | A+            |
| Befeuernng                 | Elektro         | Baujahr laut Energieausweis | 2009          |



Objektnummer: 25082126 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082126 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25082126 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## Die Immobilie





Objektnummer: 25082126 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## Die Immobilie





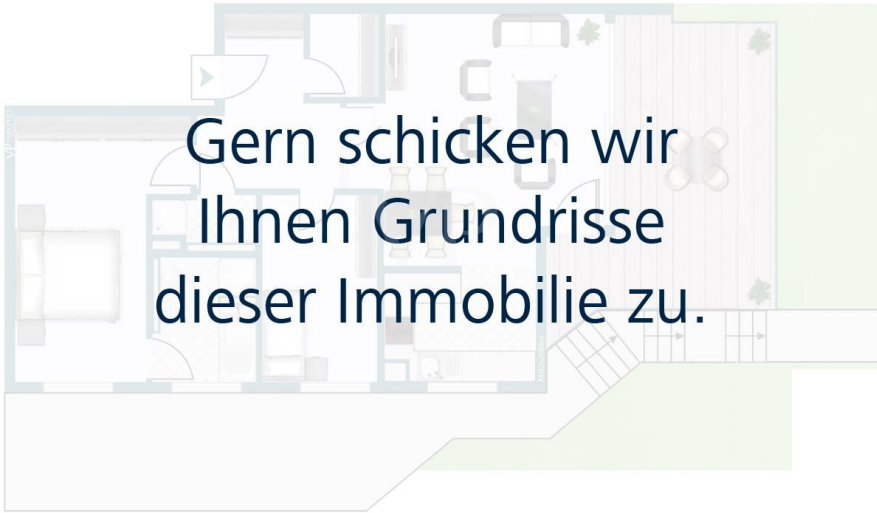
Objektnummer: 25082126 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[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)

Objektnummer: 25082126 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## Die Immobilie

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

Objektnummer: 25082126 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## Ein erster Eindruck

Wohnen Sie an der Bebauungsgrenze, inmitten Ihrer eigenen grünen Idylle, gepaart mit modernem Wohnen und der besten Verkehrsanbindung in die umliegenden Metropolen!

Auf einem erhöht gelegenen Aussichtsgrundstück mit zahlreichen Blickachsen auf Kelkheim, den Feldberg und den Altkönig präsentiert sich dieses exklusive Domizil mit Seltenheitswert.

Einmalig ist die Ruhe in Kombination mit einer vollkommenen Privatsphäre ohne Sichtnachbarn im und am Haus und die gleichzeitige Erreichbarkeit der B8 in nur 3 Fahrminuten.

Die Villa wurde im Jahr 2009 ausschließlich aus hochwertigen Materialien erbaut und entspricht dem KfW 40 Standard.

Hier wurde jedes Detail gründlich geplant und aufeinander abgestimmt.

So präsentiert sich die Villa im mediterranen Stil mit dem aufwendig angelegten Garten wie aus einem Guss, zwei Terrassen werden dem Ambiente von Urlaub mehr als gerecht.

Sie können von jedem Ort des Anwesens wählen welche Sonneneinstrahlung und welche Blickachse Sie sich wünschen oder ob Sie doch lieber im Schatten der Linde verweilen wollen.

Auch technisch lässt dieses Angebot keine Wünsche offen, elektrische Rollläden, Sat-Anschlüsse, Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Sicherheitstür und zwei Mähroboter im Garten, um nur einige Ausstattungsmerkmale zu nennen.

Im Inneren des Hauses haben sich die jetzigen Eigentümer für den Kontrast der klaren Linien im Bauhausstil entschieden.

Die geradlinige, offene Architektur mit den lichtdurchfluteten, hohen Räumen und einer offenen Galerie im Essbereich bietet eine traumhafte Atmosphäre. Die großen Fensterflächen schaffen eine harmonische Verschmelzung des Wohnraums und Natur im Außenbereich und beziehen die verschiedenen Jahreszeiten direkt in das Wohnambiente mit ein.

Das Haus beeindruckt insgesamt durch ein großzügiges, perfekt durchdachtes Wohnkonzept mit viel Freiraum und einer Gesamtfläche von circa 210 m<sup>2</sup> verteilt auf 6 Zimmer. Sowohl für die Familie, Paare mit gehobenen Ansprüchen als auch zum Arbeiten von Zuhause – das Haus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.



Der Wohn- und Essbereich ist bis zur Küche komplett offen gehalten, ein Dreiseitenkamin ist in diesen Bereich gekonnt integriert.

Die über dem Essbereich platzierte Galerie lässt das Haus noch exklusiver erscheinen und verleiht dem ohnehin schon großzügigen Raum eine wunderbare Luftigkeit auch nach oben hin.

Die Einbauküche verfügt über eine Kochinsel und alle Elektrogeräte, die ein Hobbykoch benötigt.

Praktisch ist der Hauswirtschaftsraum, der direkt an die Küche angrenzt.

Zwei Terrassen, davon eine mit einem Gartenteich im Feng Shui Stil, rahmen den Wohnbereich im Außenbereich ein und werden Sie staunen lassen.

Ein separat platzierter Gästebereich mit Zugang auf eine der Terrassen und ein Gästeduschbad laden zu langen Aufenthalten ein. Ein idealer Ort auch für Teenager.

Das Obergeschoss verfügt über drei Zimmer, zwei Bäder, davon eins en-Suite vom Elternschlafzimmer begehbar und eine Galerie mit einem grandiosen Ausblick, die als Platz zum Lesen oder Entspannen geeignet ist.

Ein weiteres Zimmer könnte im Bereich der Galerie entstehen, wenn man diese schließen würde.

Das Haus ist zudem voll unterkellert und bietet neben einem Hobbyraum, weitere Räume als Staufläche, die Waschküche könnte zu einem weiteren Zimmer umgebaut werden und verfügt über ein Fenster. Als Au-Pair Zimmer wäre dieser Bereich ideal geeignet.

Begeistern wird Sie der mit viel Liebe und Können angelegte idyllische Garten, dieser bietet ausreichend Platz für die Kinder zum Spielen und zugleich Entspannungsorte für die Erwachsenen. Auf den beiden Sonnenterrassen können Sie die angrenzende Natur sowie die Sonne bis in die Abendstunden genießen und dem Plätschern des Gartenteichs lauschen sowie den Blick bis zum Feldberg schweifen lassen.

Nachbarn suchen Sie hier vergeblich.

Angrenzend befinden sich die Obstwiesen Kelkheims, so dass absolute Privatsphäre garantiert ist.

Abgerundet wird diese Offerte durch eine Doppelgarage mit direktem Hauszugang sowie eine Garage für Ihr Wohnmobil.

Genießen Sie die Ruhe innerhalb Ihrer grünen Oase und den höchsten Wohnkomfort mitten im Rhein-Main-Gebiet und die besten Verkehrsanschlüsse an die Städte Frankfurt am Main, Wiesbaden, Mainz sowie den Frankfurter Flughafen.

Wenn Sie diese seltene Gelegenheit von Urlaub im eigenen Zuhause nicht verpassen möchten, dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten mit Telefonnummer.

Objektnummer: 25082126 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## Ausstattung und Details

- Blickachsen auf Kelkheim, den Feldberg und Altkönig
- ruhige Sackgassenlage direkt an den Obstwiesen
- traumhaft angelegter Garten mit Natursteinen, ansprechenden Gewächsen und Gartenteich
- zwei Sonnenterrassen
- Kameraüberwachung, Alarmanlage, Sicherheitstür
- Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Fußbodenheizung, 3-fach Verglasung, Wasserenthärtung
- Glasfaseranschluss in der Straße und Sat-Anschlüsse im Wohnbereich und allen Schlafräumen
- Mähroboter im Garten
- Zisterne mit 5.000 Litern Fassungsvermögen
- offene Galerie im Wohn- und Essbereich
- Dreiseitenkamin
- Erdwärme
- KfW 40 Haus
- Bau wurde vollständig TÜV überwacht und abgenommen
- Wohnmobilgarage
- Doppelgarage mit direktem Hauszugang

Objektnummer: 25082126 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 25082126 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 27.34 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Objektnummer: 25082126 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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