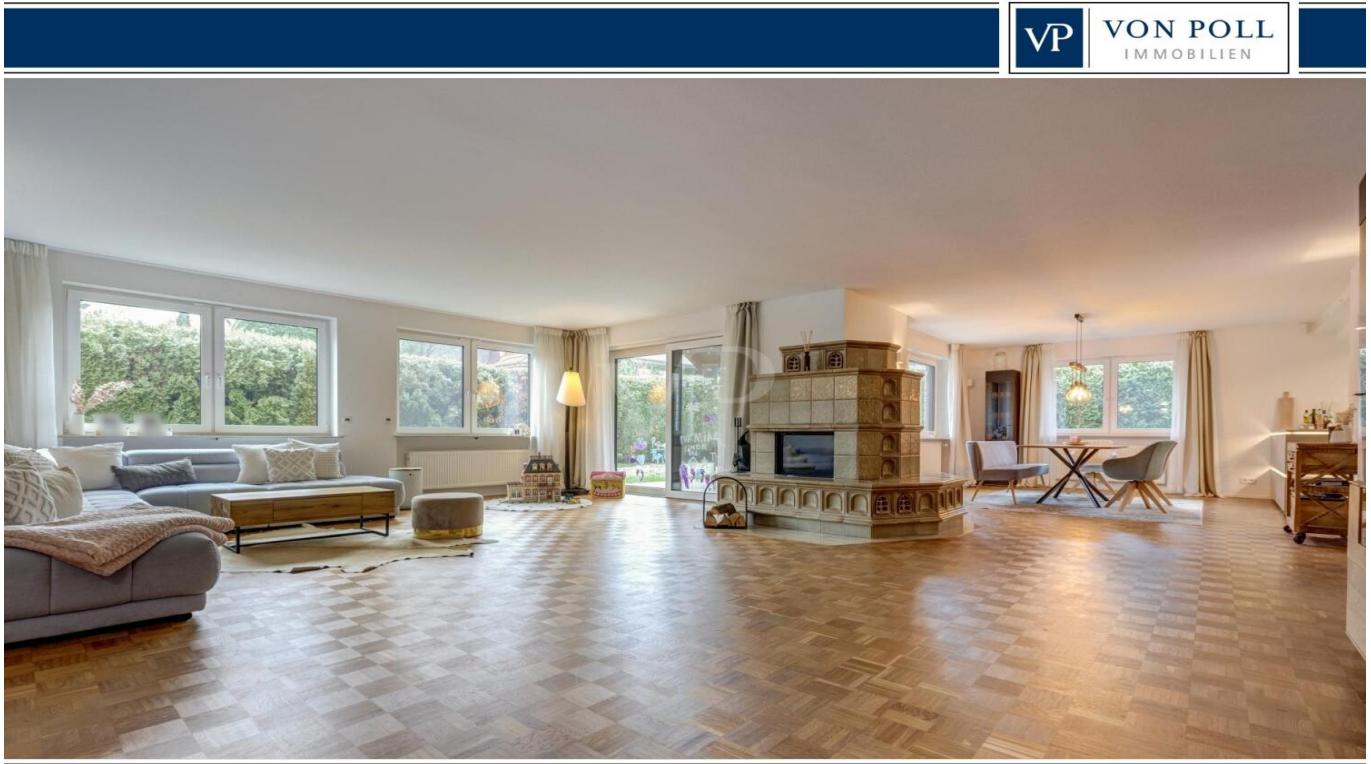


Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## Eine neue Dimension von Größe und Raum: Ihr modernes Zuhause in bester Lage!!!

*Objektnummer: 26082012*



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

**KAUFPREIS: 1.650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 268 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 571 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26082012 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

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

Objektnummer: 26082012 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	26082012	Kaufpreis	1.650.000 EUR
Wohnfläche	ca. 268 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Baujahr	1985	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 26082012 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	88.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.09.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 26082012 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082012 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082012 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082012 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082012 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082012 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

VP 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: 26082012 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## Die Immobilie

IHRE BESTE LAGE

VP 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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

**Objektnummer: 26082012 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim**

## Ein erster Eindruck

In einer ruhigen Sackgasse gelegen, komplett eingewachsen und privat wartet dieses Juwel der besonderen Art auf Sie!

Über die letzten Jahre wurde das Haus mit viel Liebe zum Detail und unter Wahrung einzelner aus der Bauzeit stammender Elemente von den jetzigen Eigentümern modernisiert und energetisch auf den Stand der Zeit gebracht.

Schon in der Bauzeit wurde der Fokus auf den Wohnraum seiner Bewohner und die überdurchschnittliche Bauqualität des Gebäudes mitsamt seiner Statik gesetzt, Kosten und Mühen wurden hier sicher nicht gescheut.

Die Architektur des Hauses ist durchdacht und vermag schon im Außenbereich durch den neu gestalteten Zugang und die Natursteinfassade mit Kalkstein zu überzeugen. Im Innenraum ist das Layout der Räume überdimensional großzügig gestaltet und übererfüllt heutige Erwartungen einer gehobenen Käuferschicht.

Ihr neues Wohndomizil betreten Sie über ein repräsentatives Entrée von wo aus Sie in den offenen Wohn- und Essbereich eintreten.

Zweifelsfrei der Mittelpunkt Ihres neuen Zuhause.

Dieser Bereich teilt sich in das Wohnzimmer, das Esszimmer und die offen gestaltete Küche mit hochwertigen Einbauelementen und Kochinsel auf.

Ein Kachelofen wurde aus der Bauzeit erhalten und verleiht dem Raum das notwendige Ambiente an kalten Wintertagen.

Eine überdachte Terrasse erweitert den Raum nach außen, hier verweilen Sie absolut privat.

Weiter geht es vom Entrée in den privaten Masterbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und in ein Wellnessbad en-Suite.

Alle Schlafräume verfügen über eine komfortable Klimaanlage mit Kühl- und Heizfunktion.

Ein Balkon am Schlafzimmer sowie ein attraktives Gäste-WC komplettieren diese Ebene.

Das Obergeschoss verfügt über zwei Zimmer, die Sie in dieser Form und Größe sicher nicht in einem Einfamilienhaus gesehen haben.

Ihre Kinder werden es lieben und eine grandiose Kindheit erleben.

Von beiden Zimmern en-Suite ist ein Kinderbad mit Dusche zu betreten.

Komplettiert wird diese Etage durch ein weiteres Zimmer, ideal als Büro oder Au-Pair

Zimmer nutzbar.

Das Untergeschoss vermag ebenfalls zu begeistern, neben einer Doppelgarage mit direktem Hauszugang und nicht weniger als 3 Wallboxen, steht ein weiteres Zimmer als Büro oder Gästezimmer zur Verfügung.

Ein Party-/ Wellness-/ Fitnessraum mit Sauna und Dusche darf selbstverständlich ebenfalls nicht fehlen.

Daneben bieten zwei Kellerräume die notwenige Staufläche.

Wenn Sie also auf der Suche nach einem absoluten Raumwunder sind, nicht mehr sanieren, sondern sofort einziehen wollen, dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26082012 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## Ausstattung und Details

- ruhige Lage in einer Sackgasse
- fußläufig in die Natur und gleichermaßen fußläufig in die Kelkheimer Innenstadt
- Hochwertigste Ausstattung: Natursteinfassade außen, moderne Küche mit Kochinsel, moderne Bäder
- energetisch gut aufgestellt: Photovoltaikanlage mit Seicher, neue Gasbrennwertheizung, 3-fach Verglasung
- großzügige Räume und ein ansprechender Grundriss
- Doppelgarage mit 3 Wallboxen
- Party-/ Wellnessraum mit Sauna und Dusche
- Klimaanlage mit Kühl- und Heizfunktion
- Alarmanlage
- Kachelofen

**Objektnummer: 26082012 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim**

## 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: 26082012 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 88.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

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.

Objektnummer: 26082012 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

## 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)