

Kelkheim (Taunus)

Natur trifft Komfort: Neuwertiges Energiesparhaus am Waldrand von Kelkheim

Objektnummer: 26082057



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 607 m²

Objektnummer: 26082057 - 65779 Kelkheim (Taunus)

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

Objektnummer: 26082057 - 65779 Kelkheim (Taunus)

Auf einen Blick

Objektnummer	26082057	Kaufpreis	1.449.000 EUR
Wohnfläche	ca. 190 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	1		
Baujahr	2009	Zustand der Immobilie	neuwertig
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26082057 - 65779 Kelkheim (Taunus)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	40.06 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	11.02.2036	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuernng	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 26082057 - 65779 Kelkheim (Taunus)

Die Immobilie



Objektnummer: 26082057 - 65779 Kelkheim (Taunus)

Die Immobilie



Objektnummer: 26082057 - 65779 Kelkheim (Taunus)

Die Immobilie



Objektnummer: 26082057 - 65779 Kelkheim (Taunus)

Die Immobilie



Objektnummer: 26082057 - 65779 Kelkheim (Taunus)

Die Immobilie



Objektnummer: 26082057 - 65779 Kelkheim (Taunus)

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

Objektnummer: 26082057 - 65779 Kelkheim (Taunus)

Die Immobilie

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

IHRE BESTE LAGE



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: 26082057 - 65779 Kelkheim (Taunus)

Ein erster Eindruck

Natur, Ruhe und Freizeitwert direkt vor der Haustür. Hier beginnt die Erholung unmittelbar vor Ihrer Tür. In einer der begehrtesten Wohnlagen von Kelkheim – direkt am Waldrand, ohne Durchgangsverkehr – erwartet Sie dieses freistehende Einfamilienhaus mit rund 190 m² Wohnfläche. Die Kombination aus naturnahem Wohnen im Taunus, hoher Energieeffizienz (Energieklasse A) und hervorragender Anbindung an Frankfurt am Main macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.

Direkter Zugang zu Wander-, Jogging- und Fahrradwegen in den Taunus, morgendliche Laufstunden im Wald oder spontane Spaziergänge am Abend – all das ist hier selbstverständlich. Der beliebte Gimbacher Hof ist in wenigen Gehminuten erreichbar und unterstreicht den hohen Freizeitwert dieser Lage.

Die ruhige Waldrandlage ohne Durchgangsverkehr bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre – ideal für Familien mit Kindern oder alle, die entspannt und sicher wohnen möchten.

Perfekte Anbindung für Berufspendler. Trotz der naturnahen Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung:

- ca. 5 Minuten zur A66
- ca. 15 Minuten zum Flughafen Frankfurt
- ca. 20 Minuten in die Frankfurter Innenstadt

Diese seltene Verbindung aus Rückzugsort im Grünen und urbaner Nähe ist ein echtes Alleinstellungsmerkmal.

Architektur & Raumgefühl – großzügig, hell und klar strukturiert. Das 2009 erbaute Haus verbindet klassische Architektur mit modernem Wohnkomfort. Das elegante Walmdach verleiht dem Gebäude zeitlose Wertigkeit, während die klare Grundrissstruktur und großzügige Fensterflächen im Inneren für ein außergewöhnlich helles und offenes Raumgefühl sorgen.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man die besondere Ruhe dieser Lage. Der weitläufige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Erdgeschosses. Große Fensterflächen öffnen den Blick in den sonnigen Garten mit wunderschönen Palmen und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenraum. Der Kaminofen sorgt in den Wintermonaten für eine behagliche Atmosphäre. Die modern integrierte Küche fügt sich stilvoll in das offene Raumkonzept ein – kommunikativ, funktional und ideal für das Familienleben.

Der vollunterkellerte Bereich erweitert die Nutzungsmöglichkeiten erheblich: Ob Homeoffice, Fitnessraum, Hobbybereich oder zusätzlicher Wohnraum – hier stehen flexible Flächen mit echtem Mehrwert zur Verfügung.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei großzügige Schlafzimmer, ein stilvolles Badezimmer sowie eine praktische Ankleide. Die Räume überzeugen durch ihre angenehme Großzügigkeit und vielseitige Möblierbarkeit. Außerdem befindet sich hier eine weitere Terrasse mit Blick in den Garten.

Energieeffizienz & Zukunftssicherheit – nachhaltig investieren. Dieses Haus ist nicht nur architektonisch durchdacht, sondern auch technisch zukunftsorientiert ausgestattet:

- Energieklasse A
- Solaranlage auf dem Dach
- Fernwärme-Heizung
- Zisterne zur Regenwassernutzung

Die Kombination aus moderner Heiztechnik, solarer Unterstützung und nachhaltigem Wassermanagement sorgt für langfristige Kosteneffizienz und macht die Immobilie besonders attraktiv im Hinblick auf steigende Energiepreise und

zukünftige Anforderungen.

Treten Sie ein in diesen Wohnraum und überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie.

Ein freistehendes Familienhaus in absolut ruhiger Waldrandlage, mit hoher Energieeffizienz und gleichzeitig exzellenter Anbindung an Frankfurt – diese Kombination ist in dieser Form selten zu finden.

Eine Immobilie für Menschen, die Natur, Privatsphäre und nachhaltigen Wohnkomfort schätzen, ohne auf die Nähe zur Metropole verzichten zu wollen.

Objektnummer: 26082057 - 65779 Kelkheim (Taunus)

Ausstattung und Details

- freistehendes Einfamilienhaus in Kelkheim
- Baujahr 2009
- ruhige Lage direkt am Waldrand
- durchdachter, vielseitig nutzbarer Grundriss
- ca. 190 qm Wohnfläche und 85 qm Nutzfläche im Keller
- zwei Terrassen
- pflegeleichter, hübsch angelegter Garten mit besonderem Palmenbewuchs
- Zisterne mit ca. 2000 Liter Volumen und Pumpe
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Fußbodenheizung
- Solaranlage (Produktion bis zu 9,8 kWh / Batteriekapazität 7,8 kWh)

Objektnummer: 26082057 - 65779 Kelkheim (Taunus)

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: 26082057 - 65779 Kelkheim (Taunus)

Sonstige Angaben

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: 26082057 - 65779 Kelkheim (Taunus)

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com