

Kelkheim (Taunus)

# Jahrhundertwendedomizil zur Revitalisierung und weiterem Baufenster

Objektnummer: 26082045



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

**KAUFPREIS: 435.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120,64 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 548 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26082045 - 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: 26082045 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Auf einen Blick

Objektnummer	26082045	Kaufpreis	435.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120,64 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1907	Nutzfläche	ca. 114 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26082045 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	220.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.04.2036	Energie-Effizienzklasse	G
		Baujahr laut Energieausweis	1907

Objektnummer: 26082045 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082045 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082045 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082045 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082045 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082045 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082045 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082045 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Objektnummer: 26082045 - 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](http://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: 26082045 - 65779 Kelkheim (Taunus)**

## Ein erster Eindruck

Ein Ort an dem Sie in vergangene Zeiten eintauchen und den Charme der Jahrhundertwende fühlen und leben werden!

Ein Jahrhundertwendedomizil in Kelkheim-Ruppertshain wartet auf Ihre Ideen und die individuelle Realisierung Ihres Wohntraums.

Mit 120 qm verteilt auf 2 Etagen und insgesamt 6 Zimmer kann das Haus sowohl als Einfamilienhaus oder auch als Zweifamilienhaus genutzt und in ein schmuckes Zuhause verwandelt werden.

Der Grundriss ist ebenso ansprechend, wie die erhöhten Decken und das original Treppenhaus.

Das Obergeschoss verfügt über ein Wohn- und Esszimmer mit Zugang in die separat befindliche Wohnküche.

Ein weiteres Zimmer befindet sich auf selbiger Ebene und gewährt den Zugang zu dem großen Balkon mit dem Blick auf den Zauberberg.

Im Dachgeschoss befinden sich aktuell 3 Zimmer, davon verfügt eins über Küchenanschlüsse, ein Duschbad komplettiert diese Ebene.

Das Dachgeschoss verfügt über zwei weitere Zimmer und ein Duschbad.

Das Haus ist zudem voll unterkellert, ein weiteres Badezimmer befindet sich als Gästebad direkt neben dem Hauseingang.

Ferner bietet eine Garage Platz für Ihren PKW, ein weiterer Stellplatz befindet sich davor.

Weiteres Potential bietet der Garten, hier könnten ein Einfamilienhaus, zwei DHH oder drei Reihenhäuser mit einer ca. Breite von 6 Metern entstehen.

Aktuell ist ein Nebengebäude z.B. als Werkstatt mit angegliedertem Freisitz nutzbar.

Der eigene Garten hat eine schöne Größe und bietet ausreichend Möglichkeiten für die individuelle Gestaltung.

Die Garage macht dieses Angebot komplett.

**Wenn Sie auf der Suche nach einem besonderen Zuhause mit historischem Charme sind und gewillt das Haus zu sanieren, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.**

**Objektnummer: 26082045 - 65779 Kelkheim (Taunus)**

## **Ausstattung und Details**

- Haus aus 1907 mit hohe Decken
- Nutzung als 1-2 Familienhaus möglich
- diverse Modernisierungsmaßnahmen haben bereits stattgefunden
- Zusätzliche Bauoption gemäß § 34 BauGB:
  1. Einfamilienhaus
  2. 2 Doppelhaushälften
  3. 3 Reihenhäuser

**Objektnummer: 26082045 - 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 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.**

**Die hier angebotene Immobilie befindet sich exponierter Wohnlage in Kelkheim - Ruppertshain, das zusammen mit Kelkheim - Eppenhain 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 Ruppertshain 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.**

**Ruppertshain 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. 30 Fahrminuten mit dem PKW.**

**Objektnummer: 26082045 - 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: 26082045 - 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](mailto:hofheim@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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