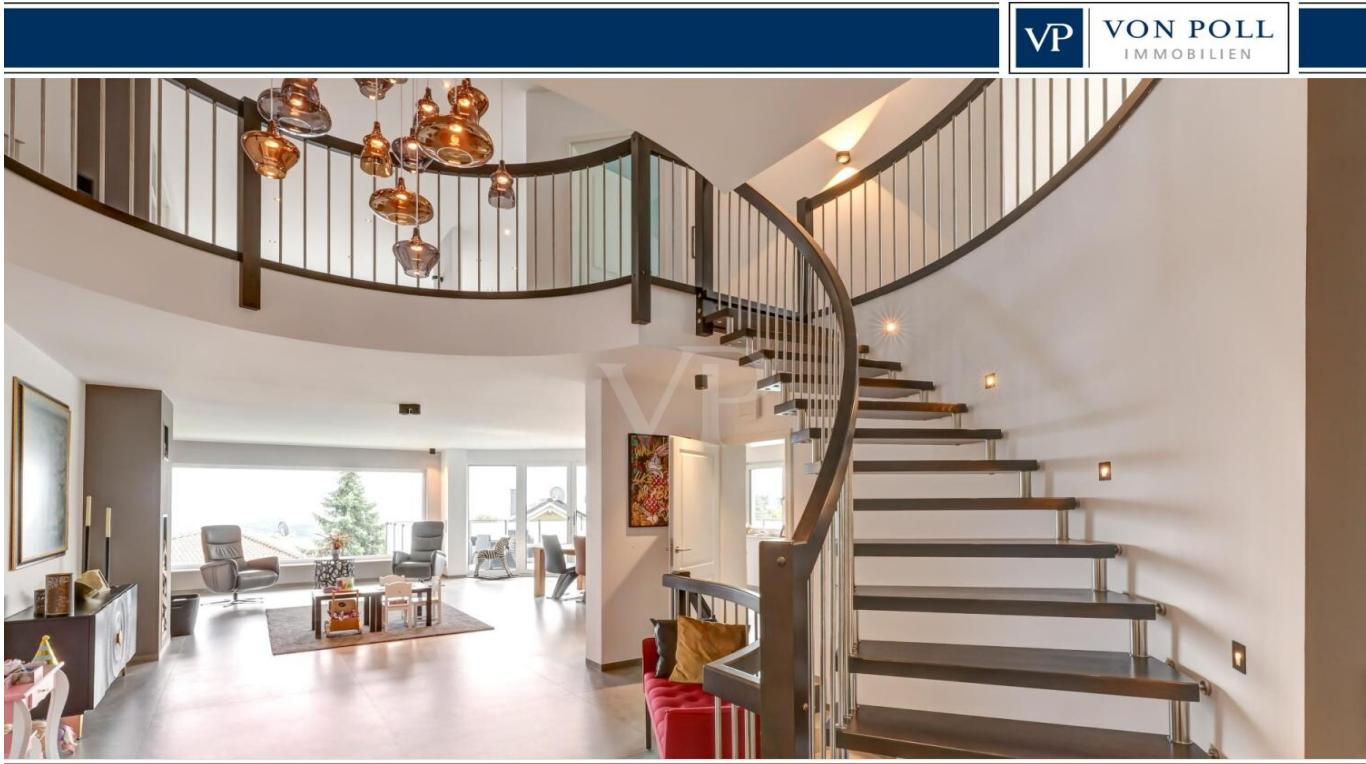


Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

Unique property with skyline views – where elegance meets modernity

Property ID: 25082116



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 2.145.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 479,6 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 932 m²

Property ID: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

At a glance

Property ID	25082116	Purchase Price	2.145.000 EUR
Living Space	ca. 479,6 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2024
Rooms	8	Condition of property	Renovated
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 148 m ²
Year of construction	2000	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	90.91 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	24.09.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2002

Property ID: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

The property



Property ID: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

The property



Property ID: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

The property



Property ID: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

The property



Property ID: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

The property



Property ID: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

The property



Property ID: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

The property



Property ID: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

The property



Property ID: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

The property



Property ID: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

The property



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

Property ID: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

The property

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

Property ID: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

A first impression

Exclusive villa estate with unparalleled skyline panoramic views over the Rhine-Main region. Welcome to a residence that, in its ambiance, is almost reminiscent of a small castle and whose uniqueness transcends all standards. This detached villa rises on a sunny plot of nearly 1,000 square meters, offering over 450 square meters of living space spread across three floors – a refuge of the highest caliber, harmoniously blending elegance, spaciousness, and state-of-the-art technology. Even the entrance conveys the special character of this home: a spacious reception hall with custom-made cabinetry opens through elegant sliding glass doors to the light-filled living area. The masterfully designed staircase, with its exquisite wood paneling, generous curves, and magnificent chandelier, makes a grand statement and evokes the elegance of grand mansions. At the heart of the house unfolds a living concept that perfectly combines openness and comfort. The living room, with its three-sided open fireplace and stylish TV lounge, flows seamlessly into the elegant dining area and the luxurious Siematic kitchen, which, with its cooking island, state-of-the-art appliances, and exquisite craftsmanship, becomes a stage for culinary delights. Floor-to-ceiling windows bring the magnificent views of the Frankfurt skyline, the castles of Königstein and Falkenstein, the airport, and, in the distance, the Odenwald forest directly into the house – a panorama that is second to none. Another highlight is the oversized terrace. Here you can linger with your guests during pleasant evenings or enjoy the sunrise with a fantastic view over the Frankfurt skyline. The private retreats on the upper floor are equally impressive: an oversized children's room, another inviting children's room, a bright study with balcony access, and an atmospheric library offer space for every stage of life. The master bedroom impresses with its exceptional spaciousness and breathtaking views – a private sanctuary of rare beauty. In the basement, high ceilings, spacious storage and utility rooms, and a separate garden bathroom await new residents. Another highlight is the self-contained apartment, approximately 85.99 square meters, which has been renovated with the same meticulous attention to detail. Featuring a high-quality kitchen, a bright living and dining area, two bedrooms, a modern bathroom, and direct access to the garden, it is perfect for guests, family, or as a prestigious home office. The entire property underwent extensive and uncompromising high-quality renovations between 2022 and 2024 – from the flooring and all bathrooms and kitchens to the building services, insulation, and windows. Modern smart home solutions, LED lighting systems, a new heating system with solar thermal energy, an alarm system, expansive terraces, and a low-maintenance garden with its own rainwater cistern complement the solid and robust construction. For car enthusiasts, there is a large double garage with direct access to the house, as well as several outdoor parking spaces. This villa is more than a home – it's a statement. A place where modern



VON POLL
REAL ESTATE

living and timeless elegance meet in a unique location. A place that combines prestige and comfort. And above all, a place that offers a panorama every day that ranks among the most beautiful in the entire Rhine-Main region.

Property ID: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

Details of amenities

- Freistehende Villa im eleganten Schlossstil mit über 450 m² Wohnfläche
- Grundstücksgröße: ca. 1.000 m²
- Baujahr 2000, umfassend und hochwertig saniert in den Jahren 2022–2024
- Einliegerwohnung mit ca. 85,99 m², eigenem Zugang und Zugang zum Garten
- Massive Bauweise über drei Etagen mit großzügigem Raumkonzept
- Neue Öl-Heizung (2024) mit 5.000-Liter-Tank und Solarthermieanlage für Warmwasser und Heizungsunterstützung
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Kunststofffenster in Weiß, sämtliche Dachfenster erneuert
- Edle Feinsteinfliesen im Format 1,20 m x 1,20 m im gesamten Haus
- Hochwertige Siematic-Einbauküchen in Haupt- und Einliegerwohnung mit Kochinsel und Premium-Geräten
- Luxuriöse Bäder mit freistehender Badewanne, eleganten Sanitärinstallationen und bodentiefen XXL-Duschen
- Offener Kamin (dreiseitig) im Wohnbereich
- Gira Funk 2 Smarthome-System, Alarmanlage mit Kamera, Bewegungs- und Bruchsicherung
- CAT-7 Netzwerkverkabelung in fast allen Räumen, integrierte Kinolautsprecher
- Überall LED-Deckenspots mit Farbwechsel-Funktion
- Repräsentatives Treppenhaus mit Schreineranfertigung, Galeriecharakter und Kronleuchter
- Maßgefertigte Einbauschränke vom regionalen Schreiner im Eingangsbereich und in den Wohnräumen
- Großzügige Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus sowie mehrere Außenstellplätze
- Pflegeleicht angelegter Garten mit 5.000-Liter-Regenwasserzisterne, erneuerte und gedämmte Terrassenflächen, Außenwasseranschluss
- SAT-Anlage vorhanden
- Großzügige Abstellflächen im Untergeschoss mit überhohen Decken sowie zusätzlichem Gartenbad

Property ID: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

All about the location

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 Kelheimer 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.

Property ID: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 90.91 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim
Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0
E-Mail: hofheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com