

Kelkheim (Taunus)

# Klassik trifft Moderne auf phantastischem Grundstück

Property ID: 26082053



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

**PURCHASE PRICE: 1.090.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 179 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 963 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26082053 - 65779 Kelkheim (Taunus)**

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

Property ID: 26082053 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## At a glance

Property ID	26082053	Purchase Price	1.090.000 EUR
Living Space	ca. 179 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Modernisation / Refurbishment	2026
Bedrooms	4	Condition of property	Modernised
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1951	Usable Space	ca. 72 m <sup>2</sup>
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26082053 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	223.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.05.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1951

Property ID: 26082053 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## The property



Property ID: 26082053 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## The property



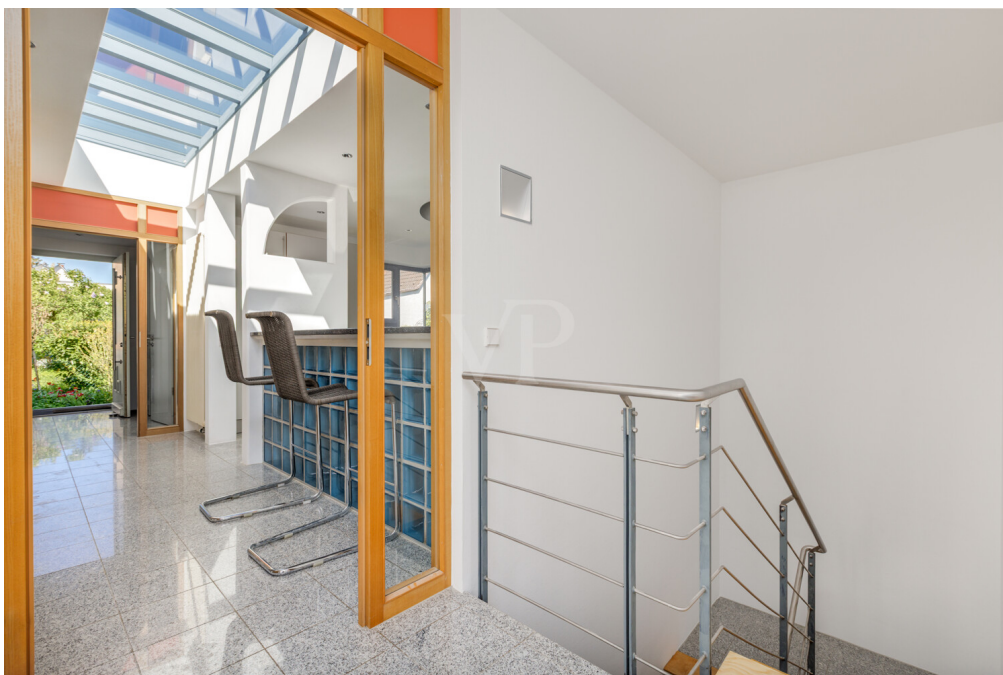
Property ID: 26082053 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## The property



Property ID: 26082053 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## The property



Property ID: 26082053 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## The property



Property ID: 26082053 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## The property



Property ID: 26082053 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## The property



Property ID: 26082053 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## The property



Property ID: 26082053 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Property ID: 26082053 - 65779 Kelkheim (Taunus)

## The property

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)

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

**Property ID: 26082053 - 65779 Kelkheim (Taunus)**

## A first impression

**Klassik trifft auf Moderne!**

Eingebettet in eine gewachsene Nachbarschaft, am Ende einer Sackgasse, fußläufig in die Kelkheimer Innenstadt und zur HL-Bahn gelegen, befindet sich dieses Domizil in einer der gesuchtesten Kelkheimer Lagen.

Das ursprünglich in den 50er Jahren erbaute Haus wurde im Jahr 1999 um einen Anbau in geradliniger Kubusform erweitert und in diesem Zuge grundlegend kernsaniert. So wurde die Elektrik, die Wasserleitungen, Heizungsleitungen, Fenster, Bäder, Wand- und Bodenbeläge erneuert und eine neue Küche eingebaut. Zuletzt wurde das Haus erst dieses Jahr innen renoviert und die Fassade gestrichen, so dass sich das Haus bezugsfertig präsentiert.

Auf ca. 192 qm Wohnfläche, verteilt auf 6 Zimmern gewährt das Haus einer Familie ausreichend Platz, um sich individuell zu entfalten.

Das Bestandshaus verfügt im Erdgeschoss über einen ca. 50 qm großen Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fensterelementen und einen Zugang auf die Sonnenterrasse mit direktem Übergang in den absolut privaten Garten. Durch die Lage am Ende einer Sackgasse sind Sie hier ausschließlich von Gärten umgeben und blicken ins Grüne. Ein Gäste-WC im Industrial-Design befindet sich im Eingangsbereich.

Das Dachgeschoss bietet drei Zimmer, die ideal als Elterntage nutzbar wären sowie ein kleines Duschbad. Zur Verwirklichung eines Wellnessbads könnte eins der drei Zimmer dienen.

Im Erdgeschoss des Neubaus befindet sich die große Küche mit einem Tresen zum Verweilen, der Übergang zum Wohn- und Esszimmer ist über eine doppelflügige Schiebetür fließend.

Ferner wurden im Neubau zwei Kinderzimmer platziert, eins im Erdgeschoss, das zweite auf Gartenebene, hier befindet sich auch das dazugehörige zweite Badezimmer.

Ausreichend Stauraum bietet die vollständige Unterkellerung des Hauses, ein Hobbyraum wäre auch als Gästezimmer nutzbar.

**Für Ihre PKW stehen ein Freiplatz sowie ein Carport zur Verfügung.**

**Das absolute Highlight ist der Garten mit einer tollen Privatsphäre und allen Möglichkeiten der Nutzung.**

**Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme und die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins.**

**Property ID: 26082053 - 65779 Kelkheim (Taunus)**

## **Details of amenities**

- ruhige Lage in einer Sackgasse
- 1999 sanierter Altbau mit steilem Satteldach in Kombination mit einem massiven Neubau mit Flachdach ebenfalls aus 1999
- Küche mit Oberlicht
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit Designkamin
- Masterbereich im Dachgeschoss
- separater Kindertrakt im Neubau mit eigenem Bad
- Hobbyraum als Au-Pair Zimmer nutzbar
- Sonnenterrasse
- absolut privater Garten mit Gartenhütte

**Property ID: 26082053 - 65779 Kelkheim (Taunus)**

## 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 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.**

**Property ID: 26082053 - 65779 Kelkheim (Taunus)**

## Other information

**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.

**Property ID: 26082053 - 65779 Kelkheim (Taunus)**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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