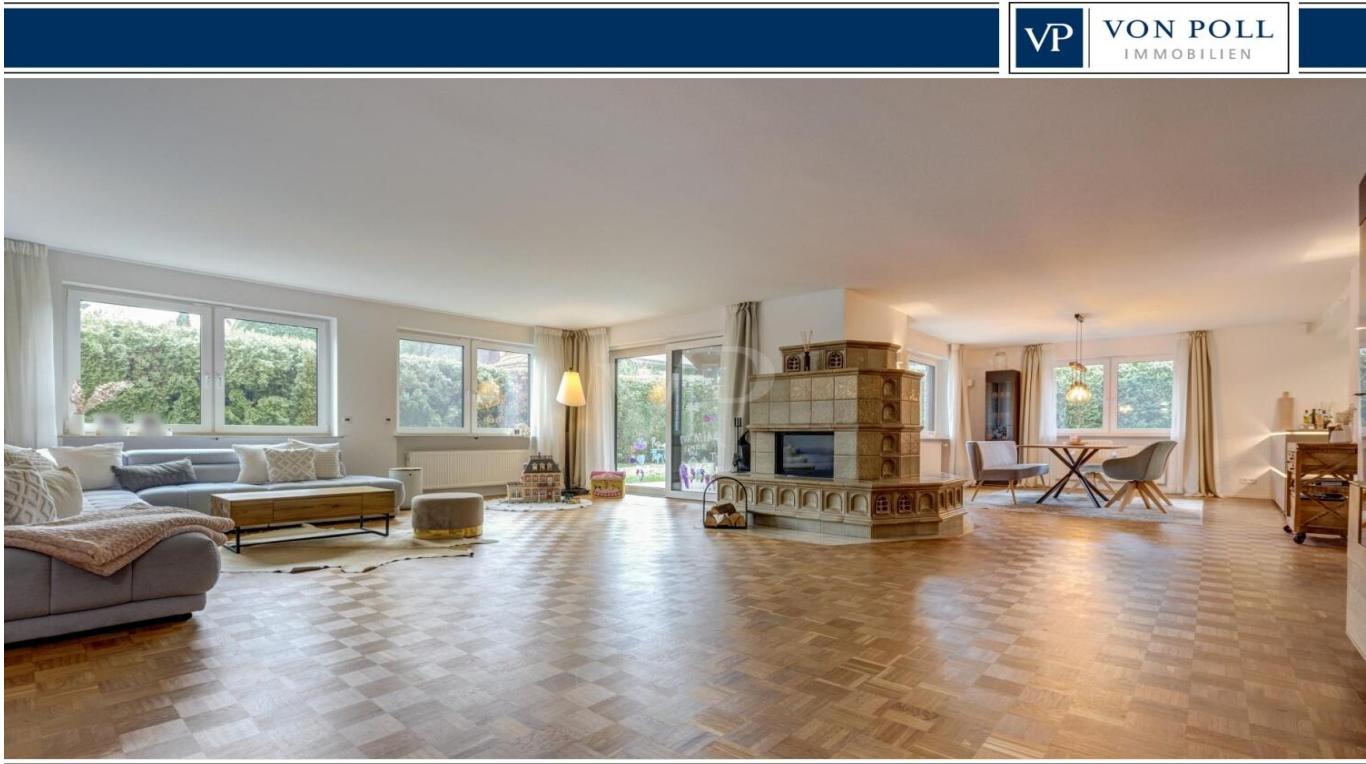


Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

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

Property ID: 26082012



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 268 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 571 m²

Property ID: 26082012 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

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

Property ID: 26082012 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

At a glance

Property ID	26082012	Purchase Price	1.650.000 EUR
Living Space	ca. 268 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 140 m ²
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1985		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 26082012 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	88.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	11.09.2028	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1985

Property ID: 26082012 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

The property



Property ID: 26082012 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

The property



Property ID: 26082012 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

The property



Property ID: 26082012 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

The property



Property ID: 26082012 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

The property

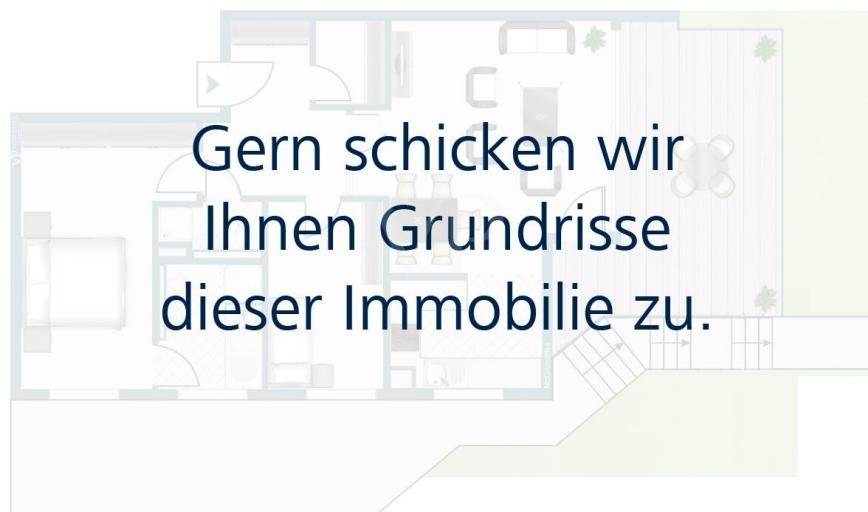


Property ID: 26082012 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



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

Property ID: 26082012 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

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
OF THE WORLD

www.von-poll.com/hofheim

Property ID: 26082012 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

A first impression

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.

Property ID: 26082012 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

Details of amenities

- 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

Property ID: 26082012 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

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: 26082012 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 88.00 kWh/(m²*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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 26082012 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Kelkheim

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