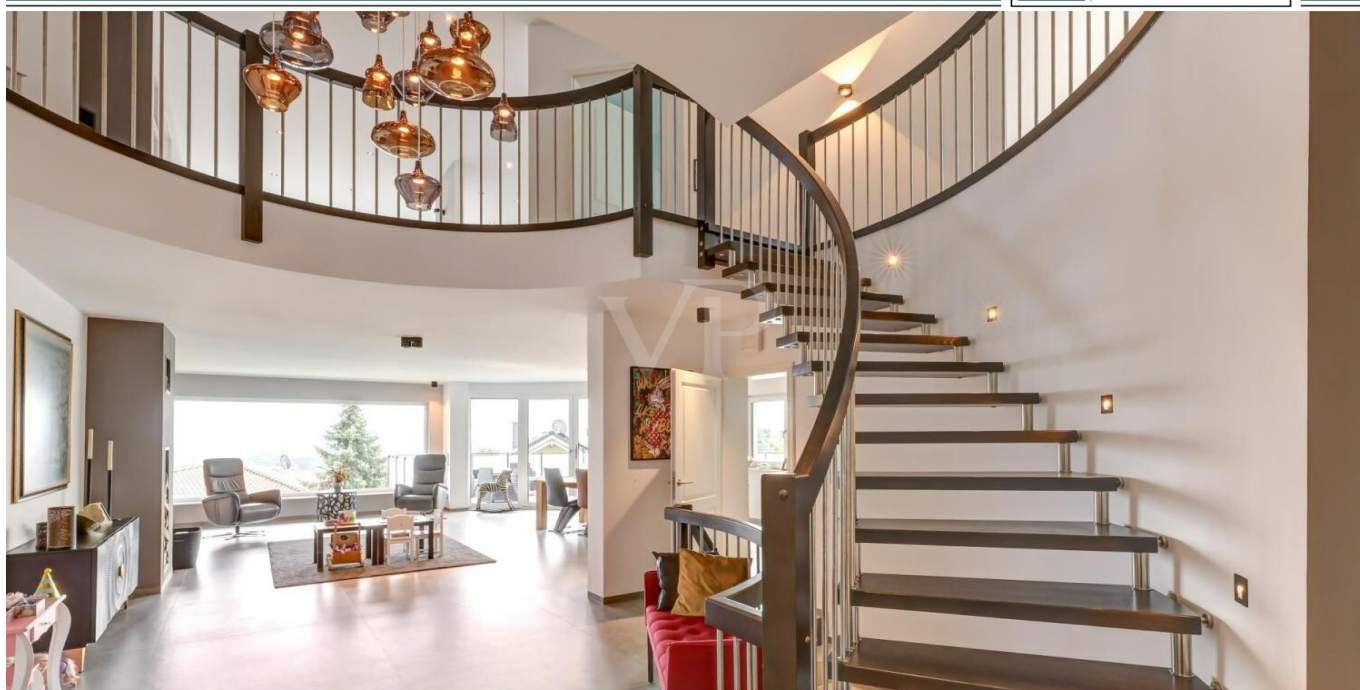


Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

Propiedad única con vistas al horizonte: donde la elegancia se une a la modernidad

Número de propiedad: 25082116



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 2.145.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 479,6 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 932 m²

Número de propiedad: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

De un vistazo

Número de propiedad	25082116
Superficie habitable	ca. 479,6 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	2000
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	2.145.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 148 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	24.09.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	90.91 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	2002

Número de propiedad: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

La propiedad



Número de propiedad: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

La propiedad



Número de propiedad: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

La propiedad



Número de propiedad: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

La propiedad



Número de propiedad: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

La propiedad



Número de propiedad: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

La propiedad



Número de propiedad: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

La propiedad



Número de propiedad: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

La propiedad



Número de propiedad: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

La propiedad



Número de propiedad: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

La propiedad

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

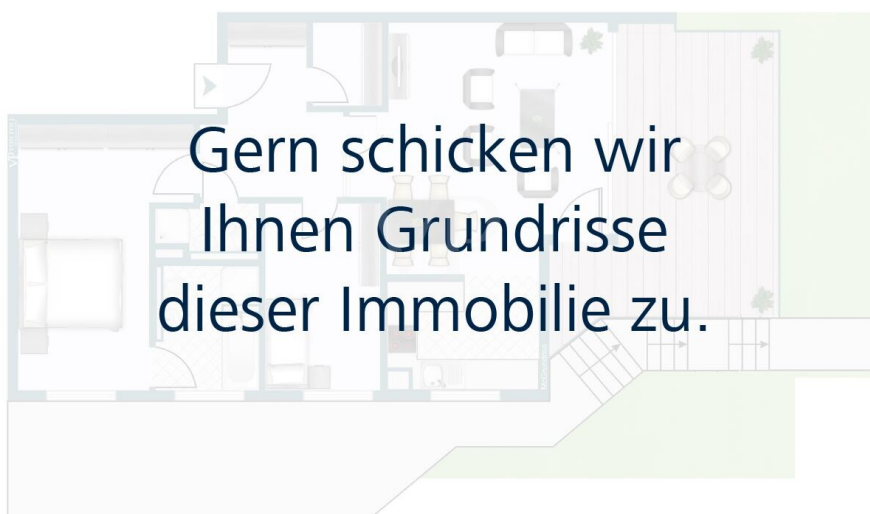
Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/hofheim

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/hofheim

Número de propiedad: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

La propiedad

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

Número de propiedad: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

Una primera impresión

Exclusiva villa con inigualables vistas panorámicas del horizonte de la región del Rin-Meno. Bienvenido a una residencia que, en su ambiente, evoca la esencia de un pequeño castillo y cuya singularidad trasciende cualquier estándar. Esta villa independiente se alza sobre una soleada parcela de casi 1000 metros cuadrados y ofrece más de 450 metros cuadrados de espacio habitable distribuidos en tres plantas: un refugio de primer nivel que combina armoniosamente elegancia, amplitud y tecnología de vanguardia. Incluso la entrada transmite el carácter especial de esta casa: un espacioso recibidor con muebles a medida se abre a través de elegantes puertas correderas de cristal a la luminosa sala de estar. La escalera, magistralmente diseñada, con sus exquisitos paneles de madera, generosas curvas y una magnífica lámpara de araña, evoca la elegancia de las grandes mansiones. En el corazón de la casa se despliega un concepto de vivienda que combina a la perfección amplitud y comodidad. El salón, con su chimenea de tres lados y su elegante sala de estar con TV, se integra a la perfección con el elegante comedor y la lujosa cocina Siematic, que, con su isla de cocción, electrodomésticos de última generación y exquisita artesanía, se convierte en el escenario perfecto para delicias culinarias. Los ventanales de suelo a techo ofrecen magníficas vistas del horizonte de Frankfurt, los castillos de Königstein y Falkenstein, el aeropuerto y, a lo lejos, el bosque de Odenwald, un panorama inigualable. Otro punto a destacar es la amplia terraza. Aquí podrá disfrutar de agradables veladas con sus invitados o disfrutar del amanecer con una fantástica vista del horizonte de Frankfurt. Los espacios privados de la planta superior son igualmente impresionantes: una amplia habitación infantil, otra acogedora habitación infantil, un luminoso estudio con acceso al balcón y una acogedora biblioteca ofrecen espacio para cada etapa de la vida. El dormitorio principal impresiona por su excepcional amplitud y sus impresionantes vistas: un santuario privado de singular belleza. En el sótano, techos altos, amplios trasteros y lavaderos, y un baño independiente en el jardín esperan a los nuevos residentes. Otro punto a destacar es el apartamento independiente, de aproximadamente 85,99 metros cuadrados, renovado con la misma meticulosa atención al detalle. Con una cocina de alta gama, un luminoso salón-comedor, dos dormitorios, un baño moderno y acceso directo al jardín, es perfecto para invitados, familias o como una prestigiosa oficina en casa. Toda la propiedad se sometió a una reforma integral y de alta calidad entre 2022 y 2024, desde el suelo y todos los baños y cocinas hasta las instalaciones, el aislamiento y las ventanas. Modernas soluciones de domótica, sistemas de iluminación LED, un nuevo sistema de calefacción con energía solar térmica, un sistema de alarma, amplias terrazas y un jardín de fácil mantenimiento con su propia cisterna de agua de lluvia complementan la sólida y robusta construcción. Para los amantes de los coches, hay un

amplio garaje doble con acceso directo a la casa, así como varias plazas de aparcamiento exterior. Esta villa es más que un hogar: es una declaración de intenciones. Un lugar donde la vida moderna y la elegancia atemporal se fusionan en una ubicación única. Un lugar que combina prestigio y confort. Y, sobre todo, un lugar que ofrece cada día un panorama que se encuentra entre los más bellos de toda la región del Rin-Meno.

Número de propiedad: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

Otros datos

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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

E-Mail: hofheim@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com