

Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

## Repräsentatives Einfamilienhaus mit unverbaubaren Skylineblick

CODE DU BIEN: 25082040



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

PRIX DE LOYER: 2.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 272 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 915 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25082040                      |
| Surface habitable      | ca. 272 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 7                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1981                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 2 x Garage |

|                           |                                                                                            |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix de loyer             | 2.500 EUR                                                                                  |
| Coûts supplémentaires     | 300 EUR                                                                                    |
| Type de bien              | Maisons jumelles                                                                           |
| État de la propriété      | Bon état                                                                                   |
| Technique de construction | massif                                                                                     |
| Surface de plancher       | ca. 100 m²                                                                                 |
| Aménagement               | Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 31.07.2028           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 192.56 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | F                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1981                                        |

CODE DU BIEN: 25082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

CODE DU BIEN: 25082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

## La propriété

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

CODE DU BIEN: 25082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

## Une première impression

Diese außergewöhnliche Doppelhaushälfte in Kelkheim-Ruppertshain bietet eine Wohnfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> und erstreckt sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 900 m<sup>2</sup>. Die 1981 erbaute Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt mit einer einzigartigen Kombination aus Weitläufigkeit, Komfort und spektakulärer Aussicht. Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein beeindruckender Wohnbereich mit großzügiger Weite und repräsentativer Ausstrahlung. Die offene Gestaltung und die weitläufigen Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und bieten einen unverbaubaren Blick auf die Frankfurter Skyline sowie die nahe gelegene Burg Königstein – eine Aussicht, die ihresgleichen sucht und jedem Raum eine besondere Atmosphäre verleiht. Insgesamt verfügt das Haus über sieben Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer, die flexibel genutzt werden können. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine vielseitige Nutzung – sei es als Familienheim mit Kinder- und Arbeitszimmern oder als Rückzugsort mit separatem Gäste- oder Hobbybereich. Das Badezimmer wurde modern gestaltet und überzeugt mit hochwertiger Ausstattung und zeitlosem Design. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC, das den Wohnkomfort weiter erhöht. Die funktionale Küche fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept des Hauses ein und bietet genügend Platz für gemeinsame Kochabende. Der angrenzende Essbereich eignet sich ideal für gesellige Runden mit Familie und Freunden. Ein weiteres Highlight ist der weitläufige Außenbereich: Mehrere Terrassen laden dazu ein, die Sonne zu genießen oder laue Sommerabende mit Blick auf die umliegende Natur ausklingen zu lassen. Der liebevoll gepflegte Garten bietet Raum für individuelle Gestaltungsideen und verschiedenste Freizeitaktivitäten. Dank der Größe des Grundstücks sind auch Spielmöglichkeiten für Kinder oder ein Poolbereich denkbar. Diese Doppelhaushälfte ist die ideale Wahl für alle, die Wert auf großzügiges Wohnen in ruhiger, naturnaher Lage mit gleichzeitig hervorragender Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet legen. Die außergewöhnliche Blicklage, das durchdachte Raumkonzept und der gepflegte Zustand machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit auf dem Markt. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Möglichkeit, sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie zu überzeugen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**CODE DU BIEN: 25082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain**

## Tout sur l'emplacement

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-Vockenhäuser, 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.

CODE DU BIEN: 25082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 192.56 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

CODE DU BIEN: 25082040 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus

E-Mail: [hofheim@von-poll.com](mailto:hofheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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