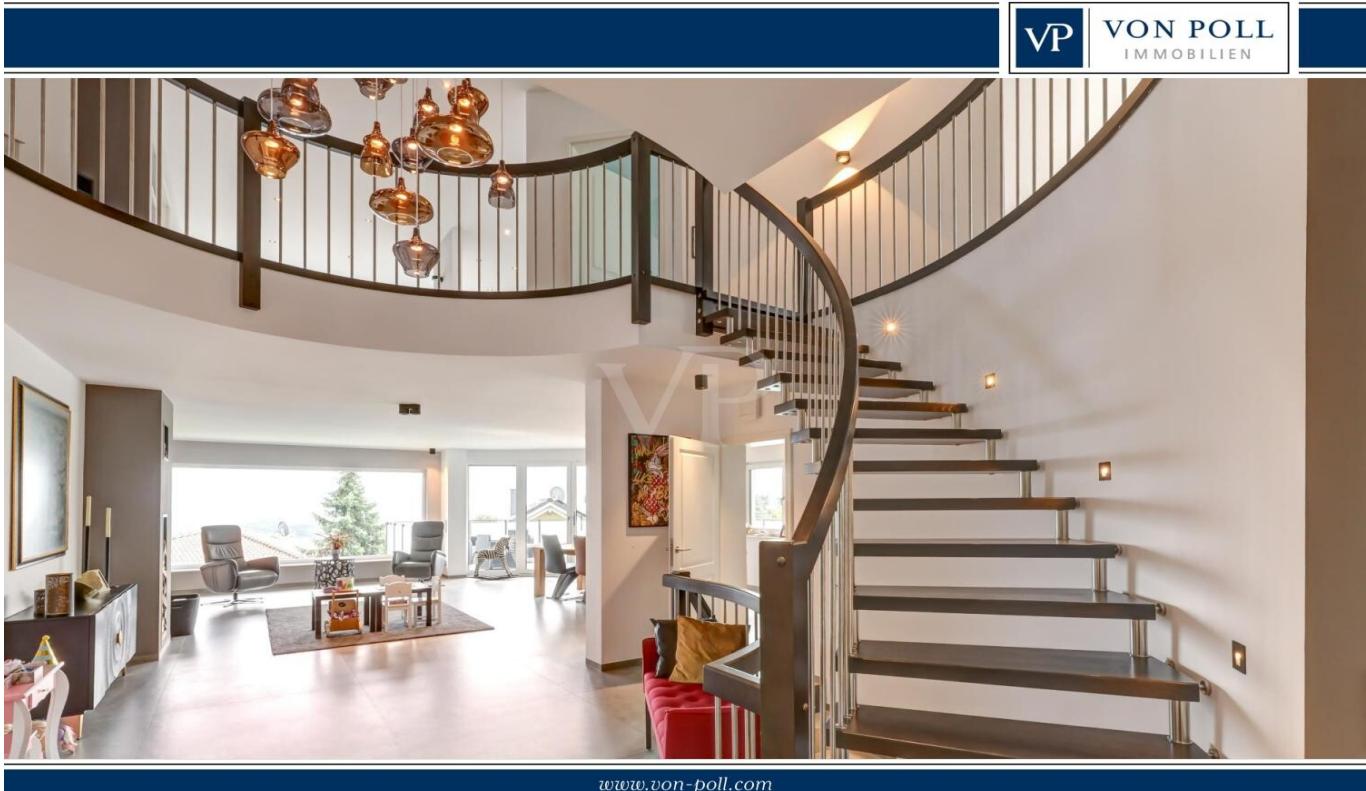


Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

Propriété unique avec vue panoramique – où l'élégance rencontre la modernité

CODE DU BIEN: 25082116



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 2.145.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 479,6 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 932 m²

CODE DU BIEN: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

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

CODE DU BIEN: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25082116	Prix d'achat	2.145.000 EUR
Surface habitable	ca. 479,6 m ²	Type de bien	Villa
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	Modernisation / Rénovation	2024
Chambres à coucher	5	État de la propriété	Refait à neuf
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	2000	Surface de plancher	ca. 148 m ²
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	90.91 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.09.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

La propriété



CODE DU BIEN: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

La propriété



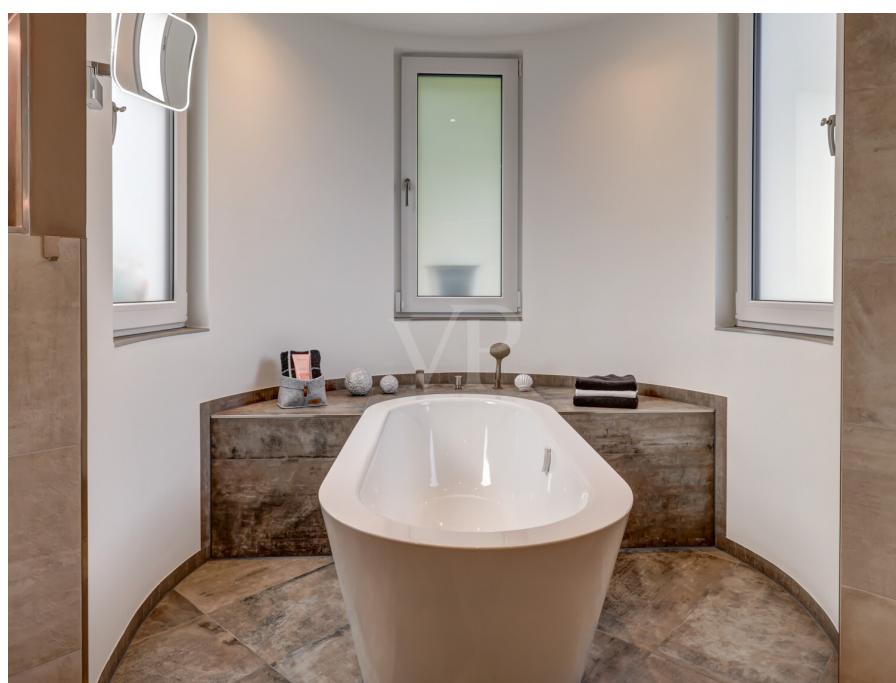
CODE DU BIEN: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

La propriété



CODE DU BIEN: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

La propriété



CODE DU BIEN: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

La propriété



CODE DU BIEN: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

La propriété



CODE DU BIEN: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

La propriété



CODE DU BIEN: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

La propriété



CODE DU BIEN: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

La propriété



CODE DU BIEN: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

La propriété

IHRE BESTE LAGE

VP 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
OF 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

CODE DU BIEN: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

Une première impression

Domaine exclusif de villas offrant une vue panoramique imprenable sur la région Rhin-Main. Bienvenue dans une résidence dont l'atmosphère évoque un petit château et dont le caractère unique dépasse toutes les attentes. Cette villa individuelle s'élève sur un terrain ensoleillé de près de 1 000 mètres carrés et propose plus de 450 mètres carrés habitables répartis sur trois niveaux – un refuge d'exception, alliant harmonieusement élégance, espace et technologies de pointe. Dès l'entrée, le caractère particulier de cette demeure se révèle : un vaste hall de réception, orné de meubles sur mesure, s'ouvre par d'élégantes portes coulissantes en verre sur un séjour baigné de lumière. L'escalier, conçu avec maestria, se distingue par ses boiseries raffinées, ses courbes généreuses et son magnifique lustre, qui affirme sa grandeur et évoque l'élégance des grandes demeures. Au cœur de la maison se déploie un concept d'habitat qui conjugue à la perfection ouverture et confort. Le salon, avec sa cheminée à trois faces et son élégant coin TV, s'ouvre harmonieusement sur la salle à manger raffinée et la luxueuse cuisine Siematic. Cette dernière, avec son îlot central, ses appareils électroménagers ultramodernes et sa finition soignée, devient un véritable écrin pour les plaisirs culinaires. De grandes baies vitrées offrent une vue imprenable sur la skyline de Francfort, les châteaux de Königstein et de Falkenstein, l'aéroport et, au loin, la forêt d'Odenwald – un panorama exceptionnel. La vaste terrasse est un autre atout majeur. Vous pourrez y prolonger de douces soirées avec vos invités ou admirer le lever du soleil en profitant d'une vue fantastique sur Francfort. À l'étage, les espaces privés sont tout aussi impressionnantes : une grande chambre d'enfants, une autre chambre d'enfants accueillante, un bureau lumineux avec accès à un balcon et une bibliothèque à l'atmosphère feutrée offrent un cadre idéal pour chaque étape de la vie. La suite parentale séduit par son espace exceptionnel et sa vue à couper le souffle – un havre de paix d'une rare beauté. Au sous-sol, de hauts plafonds, de vastes espaces de rangement et une buanderie, ainsi qu'une salle de bain attenante donnant sur le jardin, attendent les nouveaux résidents. Autre atout majeur : un appartement indépendant d'environ 85,99 m², rénové avec le même souci du détail. Doté d'une cuisine haut de gamme, d'un séjour/salle à manger lumineux, de deux chambres, d'une salle de bain moderne et d'un accès direct au jardin, il est idéal pour accueillir des invités, la famille ou aménager un bureau prestigieux à domicile. L'ensemble de la propriété a fait l'objet d'une rénovation complète et sans compromis entre 2022 et 2024 : sols, salles de bain, cuisines, équipements techniques, isolation et fenêtres. Des solutions domotiques modernes, un éclairage LED, un nouveau système de chauffage solaire, une alarme, de vastes terrasses et un jardin facile d'entretien avec sa propre citerne de récupération d'eau de pluie complètent cette construction solide et robuste. Les passionnés d'automobile

apprécient le grand garage double avec accès direct à la maison, ainsi que plusieurs places de parking extérieures. Cette villa est plus qu'une maison : c'est une affirmation de style. Un lieu où modernité et élégance intemporelle se rencontrent dans un cadre exceptionnel. Un lieu qui allie prestige et confort. Et surtout, un lieu qui offre chaque jour un panorama parmi les plus beaux de toute la région Rhin-Main.

CODE DU BIEN: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25082116 - 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 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.

CODE DU BIEN: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

Contact

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

Daniel Scheffler

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com