

Kelkheim – Ruppertshain

Vivez là où les autres passent leurs vacances - Appartement ensoleillé avec vue sur la ville et jardin privé

CODE DU BIEN: 25082136



www.von-poll.com

PRIX DE LOYER: 1.995 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 194 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 545 m²

CODE DU BIEN: 25082136 - 65779 Kelkheim – 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: 25082136 - 65779 Kelkheim – Ruppertshain

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25082136
Surface habitable	ca. 194 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1998
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 50 EUR (Location)

Prix de loyer	1.995 EUR
Coûts supplémentaires	380 EUR
Type	Maisonette
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 27 m²
Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25082136 - 65779 Kelkheim – Ruppertshain

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	13.09.2026
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	145.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1998

CODE DU BIEN: 25082136 - 65779 Kelkheim – Ruppertshain

La propriété



CODE DU BIEN: 25082136 - 65779 Kelkheim – Ruppertshain

La propriété



CODE DU BIEN: 25082136 - 65779 Kelkheim – Ruppertshain

La propriété



CODE DU BIEN: 25082136 - 65779 Kelkheim – Ruppertshain

La propriété



CODE DU BIEN: 25082136 - 65779 Kelkheim – Ruppertshain

La propriété



CODE DU BIEN: 25082136 - 65779 Kelkheim – Ruppertshain

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

CODE DU BIEN: 25082136 - 65779 Kelkheim – Ruppertshain

La propriété

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®

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: 25082136 - 65779 Kelkheim – Ruppertshain

Une première impression

Située dans une rue résidentielle calme, au cœur du quartier prisé de Kelkheim-Ruppertshain, cette spacieuse maison est idéale pour toute la famille. Un grand carport jouxte la maison et vous permet de garer facilement votre voiture. De là, un court chemin plat vous mènera directement à l'intérieur, où vous pourrez transporter vos courses. Le carport peut accueillir jusqu'à deux voitures. Avec quatre chambres, deux salles de bains, un WC invités et un sous-sol sec, la maison offre un espace généreux, idéal pour une famille de deux à trois enfants. Il est également possible d'y vivre et d'y travailler. Au rez-de-chaussée, un hall d'entrée spacieux vous accueille. Le vaste séjour/salle à manger ouvert est agrémenté d'un poêle à bois en céramique, de baies vitrées et bénéficie d'une belle luminosité naturelle. La cuisine moderne, quasiment neuve et entièrement équipée, offre une vue panoramique plein sud. Le panorama devient véritablement spectaculaire depuis le grand balcon accessible depuis le séjour. Profitez-en pour y passer d'agréables soirées d'été et laissez votre regard se perdre sur le paysage vallonné qui s'étend à perte de vue. Par temps clair, on aperçoit la silhouette de Francfort et, au loin, la forêt d'Odenwald. Ici, la détente est garantie. Les chambres et les deux salles de bain se trouvent au rez-de-chaussée. Selon vos besoins, ces pièces peuvent être aménagées en chambres, salles de jeux ou bureaux. Toutes les pièces donnant sur le jardin sont dotées de baies vitrées, offrant un accès direct à l'extérieur. Le jardin, magnifiquement paysagé et clôturé, offre aux enfants un espace de jeu sûr et agréable. Les possibilités de loisirs sont nombreuses. Au pied de la maison, vous pourrez pratiquer des activités de plein air comme le jogging, le vélo ou la randonnée dans la forêt et la réserve naturelle voisines. De plus, la propriété bénéficie d'une excellente desserte de la région Rhin-Main. Königstein est à seulement 7 minutes en voiture, Kronberg à 15 minutes, et Francfort, l'aéroport et Wiesbaden à 30 minutes. Les propriétaires ont entretenu la maison et le jardin avec soin et se réjouissent d'accueillir des locataires de longue durée qui sauront apprécier la propriété autant qu'eux. Ce logement est idéal pour les familles avec jusqu'à deux enfants, les couples et les travailleurs indépendants. La maison est louée non meublée. Cela vous intéresse ? Alors n'hésitez pas à nous contacter.

CODE DU BIEN: 25082136 - 65779 Kelkheim – Ruppertshain

Détails des commodités

- Keramikofen
- Moderne Einbauküche mit E-Geräten
- Bodentiefe Fenster mit Isolierverglasung
- Helle Fliesen im Wohn-/Essbereich
- Fliesen ebenfalls in den Schlafräumen
- 2 Bäder mit Dusche bzw. Eckbadewanne
- Gäste-WC
- Carport für 2 PKW
- Gartenhütte mit Gartenwerkzeug

CODE DU BIEN: 25082136 - 65779 Kelkheim – 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 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.

aSämtliche 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 benötigen Sie ca. 15 Minuten. Der Bahnhof ist mitten im Ort. Bis in die Frankfurter City benötigen Sie maximal 20 Minuten.

CODE DU BIEN: 25082136 - 65779 Kelkheim – Ruppertshain

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.9.2026.

Endenergiebedarf beträgt 145.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 25082136 - 65779 Kelkheim – 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