

Kelkheim - Eppenhain

Freistehendes Einfamilienhaus mit Energieeffizienzklasse A+ in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 26082075



PRIX D'ACHAT: 995.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 237,09 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 734 m²

CODE DU BIEN: 26082075 - 65779 Kelkheim - Eppenhain

- **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: 26082075 - 65779 Kelkheim - Eppenhain

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26082075
Surface habitable	ca. 237,09 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	8
Salles de bains	3
Année de construction	1950
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	995.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2026
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 65 m ²
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26082075 - 65779 Kelkheim - Eppenhain

Informations énergétiques

Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	13.04.2036
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	26.93 kWh/m ² a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	1950

CODE DU BIEN: 26082075 - 65779 Kelkheim - Eppenhain

La propriété



CODE DU BIEN: 26082075 - 65779 Kelkheim - Eppenhain

La propriété



CODE DU BIEN: 26082075 - 65779 Kelkheim - Eppenhain

La propriété



CODE DU BIEN: 26082075 - 65779 Kelkheim - Eppenhain

La propriété



CODE DU BIEN: 26082075 - 65779 Kelkheim - Eppenhain

La propriété



CODE DU BIEN: 26082075 - 65779 Kelkheim - Eppenhain

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

CODE DU BIEN: 26082075 - 65779 Kelkheim - Eppenhain

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

IHRE BESTE LAGE



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: 26082075 - 65779 Kelkheim - Eppenhain

La propriété



HIER FOLGEN!

@vonpoll_maintaunuskreis

Ihre Vorteile



IMMER
UP-TO-DATE



EXKLUSIVE
EINBLICKE



NICHTS
VERPASSEN



TIPPS &
RATGEBER



INSPIRATION &
WOHNTRENDS



COMMUNITY &
AUSTAUSCH

CODE DU BIEN: 26082075 - 65779 Kelkheim - Eppenhain

Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit viel Raum für Familienleben, gemeinsames Wohnen und individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Dieses freistehende Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage von Kelkheim-Eppenhain und verbindet den Charme eines gewachsenen Hauses mit moderner Energietechnik und sehr guter Energieeffizienz. Auf rund 237 m² Wohnfläche, verteilt über Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss, eröffnet die Immobilie mit insgesamt 9 Zimmern vielfältige Möglichkeiten – ideal für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Das Haus wurde über die Jahre fortlaufend modernisiert und insbesondere in den Jahren zwischen 2021 und 2025 umfassend energetisch auf einen modernen Stand gebracht. Hervorzuheben ist das nahezu vollständig erneuerte Energiekonzept mit Photovoltaikanlage mit 10 kWp, Stromspeicher sowie einer Wallbox (2021). Ergänzt wurde dies durch eine Viessmann-Wärmepumpe im Jahr 2024. Parallel dazu erfolgten umfangreiche Maßnahmen an der Gebäudehülle: So wurden das Kellergeschoss von außen abgedichtet und gedämmt sowie Fassade und Dach hochwertig gedämmt. Darüber hinaus erhielt das Dach eine Neueindeckung und auch die Haustüre wurde erneuert. Die Kombination aus moderner Energietechnik, hochwertiger Dämmung und erneuerbaren Energien sorgt für äußerst niedrige Verbrauchswerte und ein zukunftsorientiertes Wohnkonzept mit Energieeffizienzklasse A+.

Auch zahlreiche weitere Modernisierungen unterstreichen den sehr gepflegten Gesamtzustand der Immobilie. So wurden im Jahr 2025 unter anderem die Terrasse sowie die Dachterrasse erneuert, der Hauseingang modernisiert und überdacht sowie die Außenanlage inklusive Gartenbereich neugestaltet. Zusätzlich wurde eine 5.000-Liter-Regenwasserzisterne installiert. Im darauffolgenden Jahr folgten die Erneuerung von Terrasse und Dachterrasse sowie die Modernisierung und Überdachung des Hauseingangs. Bereits beim Betreten vermittelt das Haus eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Platz und einem familienfreundlichen Grundriss. Teilweise erhaltene alte Dielen verleihen zusätzlichen Charakter und unterstreichen den gewachsenen Charme der Immobilie. Die Immobilie verfügt über insgesamt drei Badezimmer, wodurch insbesondere für Familien oder das Wohnen mit mehreren Generationen ein hoher Alltagskomfort geschaffen wird. Das im Erdgeschoss befindliche Badezimmer wurde erst kürzlich modernisiert, während die weiteren Bäder die großzügige Raumaufteilung des Hauses funktional ergänzen. Auch die hochwertige, geräumige Einbauküche der Marke Rotpunkt mit Geräten von Miele und AEG, die im Jahr 2022 eingebaut wurde, präsentiert sich in modernem Zustand und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Garten auf zwei Ebenen mit großer Terrasse und viel Platz zum Spielen, Entspannen und Verweilen. Die ruhige Umgebung sowie der Kindergarten in der Nähe machen die Immobilie besonders attraktiv für Familien mit

Kindern.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen die im Jahr 2024 installierten Klimaanlage in insgesamt sechs Schlafräumen.

Das voll unterkellerte Haus bietet darüber hinaus zusätzliche Nutz- und Abstellflächen mit vielseitigen Verwendungsmöglichkeiten.

Eine Immobilie mit viel Platz, energetischer Zukunftssicherheit und naturnahem Wohngefühl in begehrter Taunuslage.

CODE DU BIEN: 26082075 - 65779 Kelkheim - Eppenhain

Détails des commodités

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Ca. 237 m² Wohnfläche
- Ca. 734 m² Grundstück
- 9 Zimmer
- 3 Badezimmer
- 2 PKW-Stellplätze
- Voll unterkellert
- Große Terrasse
- Dachterrasse
- Garten mit Gartenhaus, Rutsche und Schaukel
- Energieeffizienzklasse A+
- 2026: Horizontalsperre der Kellerwände erneuert, frisch verputzt und gestrichen
- 2025: Terrasse erneuert und überdacht
- 2025: Dachterrasse erneuert
- 2025: Hauseingang erneuert und überdacht
- 2025: Bad im Erdgeschoss saniert
- 2024: Viessmann-Wärmepumpe installiert
- 2024: Dach gedämmt (18cm) und neu eingedeckt
- 2024: Fassade gedämmt (16cm) und neu verputzt
- 2024: Neue Kellerfenster eingebaut
- 2024: Klimaanlage in 6 Schlafräumen installiert
- 2024: Außenanlage neu gepflastert und Garten angelegt
- 2024: 5.000-Liter-Regenwasserzisterne installiert
- 2023: Kellergeschoss von außen abgedichtet und gedämmt (8cm)
- 2022: Hochwertige Rotpunkt-Einbauküche mit Miele- und AEG-Geräten eingebaut
- 2021: Hauptverteilung und Sicherungskasten erneuert
- 2021: Photovoltaikanlage mit 10 kWp installiert
- 2021: Stromspeicher mit 10 kWh installiert
- 2021: Wallbox installiert

CODE DU BIEN: 26082075 - 65779 Kelkheim - Eppenhain

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage von Kelkheim-Eppenhain. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, einer gewachsenen Nachbarschaft und einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Besonders Familien profitieren von dem angenehmen Wohnumfeld, der Nähe zur Natur sowie den kurzen Wegen zu Kindergarten und Grundschule.

Direkt im Ort befinden sich ein Kindergarten. Die Grundschule in Ruppertshain ist bequem mit dem Schulbus erreichbar, die weiterführenden Schulen in Kelkheim und Königstein sind mit den Buslinien 804 und 805 angebunden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie weitere Einrichtungen sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Kelkheim-Eppenhain liegt am Südhang des Taunus und gehört gemeinsam mit Ruppertshain zu den höchstgelegenen Stadtteilen Kelkheims. Die Region bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Beliebte Ausflugsziele wie der Rettershof, der Atzelberg, der Gimbacher Hof oder die Rote Mühle befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch Wander-, Rad- und Reitwege beginnen praktisch vor der Haustür. Im Winter lädt der nahegelegene Feldberg zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Golfbegeisterte erreichen die Golfclubs in Kronberg und Hofheim in wenigen Fahrminuten.

Trotz der naturnahen Lage profitieren Bewohner von einer sehr guten Anbindung an die Metropolregion Rhein-Main. Die Innenstadt von Kelkheim sowie Königstein sind jeweils in rund acht Fahrminuten erreichbar. Die Frankfurter Innenstadt, der Frankfurter Flughafen sowie die Städte Wiesbaden und Mainz erreichen Sie mit dem Pkw in etwa 25 Minuten.

So verbindet Kelkheim-Eppenhain naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

CODE DU BIEN: 26082075 - 65779 Kelkheim - Eppenhain

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26082075 - 65779 Kelkheim - Eppenhain

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