

Kelkheim - Mitte

Großzügiges Einfamilienhaus in begehrter Wohnlage

CODE DU BIEN: 26082114



PRIX D'ACHAT: 990.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 273,44 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 684 m²

CODE DU BIEN: 26082114 - 65779 Kelkheim - Mitte

- **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: 26082114 - 65779 Kelkheim - Mitte

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26082114
Surface habitable	ca. 273,44 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1980
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	990.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 131 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26082114 - 65779 Kelkheim - Mitte

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	03.12.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	149.40 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 26082114 - 65779 Kelkheim - Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 26082114 - 65779 Kelkheim - Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 26082114 - 65779 Kelkheim - Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 26082114 - 65779 Kelkheim - Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 26082114 - 65779 Kelkheim - Mitte

La propriété



CODE DU BIEN: 26082114 - 65779 Kelkheim - Mitte

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

CODE DU BIEN: 26082114 - 65779 Kelkheim - Mitte

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

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: 26082114 - 65779 Kelkheim - Mitte

La propriété



HIER FOLGEN!

@vonpoll_maintaunuskreis

Ihre Vorteile



IMMER
UP-TO-DATE



EXKLUSIVE
EINBLICKE



NICHTS
VERPASSEN



TIPPS &
RATGEBER



INSPIRATION &
WOHTRENDS



COMMUNITY &
AUSTAUSCH

CODE DU BIEN: 26082114 - 65779 Kelkheim - Mitte

Une première impression

Dieses freistehende Architektenhaus verbindet zeitlose Architektur mit einem großzügigen Raumangebot und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem ca. 684 m² großen Grundstück bietet die Immobilie eine Wohnfläche von 273 m² sowie rund 131 m² weitere Nutzfläche im Untergeschoss.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem offen gestalteten Wohnkonzept, das Großzügigkeit und Behaglichkeit auf besondere Weise vereint. Der weitläufige Wohn- und Essbereich mit Galerie, Luftraum und Kamin bildet das Herzstück des Hauses und schafft gemeinsam mit den großzügigen Fensterflächen eine helle und einladende Atmosphäre. Die offene Küche mit Theke fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Von mehreren Räumen aus gelangen Sie direkt auf die teilweise überdachte Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten mit Bachlauf und Wasserbecken. Eine großzügige Rasenfläche bietet Familien viel Platz zum Spielen und Toben und schafft Raum für entspannte Stunden im Freien. Zwei Gartenhäuser bieten zusätzlichen Stauraum.

Der private Schlafbereich ist vom Wohnbereich getrennt und bietet angenehme Rückzugsmöglichkeiten. Neben praktischen Einbauschränken und der Möglichkeit, einen Ankleidebereich oder eine Lesecke einzurichten, befinden sich hier das großzügige Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse sowie das unmittelbar angrenzende Badezimmer mit ebenerdiger Dusche.

Das Obergeschoss bietet mit zwei weiteren Zimmern, einem beheizten Wintergarten, einem Esszimmer mit zweiter Küche und einem weiteren Tageslicht-Duschbad vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Dank des separaten Zugangs eignet sich diese Ebene ideal auch als eigenständige Wohneinheit, für Mehrgenerationenwohnen oder für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Ein Balkon eröffnet einen wunderschönen Weitblick über Kelkheim und unterstreicht die besondere Wohnqualität dieser Ebene.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit außergewöhnlich viel Platz. Neben klassischen Keller- und Technikräumen stehen unter anderem ein Hobbyraum, ein Büro und eine Sauna zur Verfügung. Damit bietet das Untergeschoss neben wertvollen Nutz- und Abstellflächen auch vielseitige Möglichkeiten für alles, was zusätzlichen Raum benötigt - etwa für Arbeiten, Gäste, Hobbys, Sport oder Wellness.

Vor dem Haus bietet eine Garage mit zwei vorgelagerten Stellplätzen komfortable Parkmöglichkeiten. Der rückwärtig angrenzende Abstellraum schafft zusätzlichen Platz für

Gartengeräte, Fahrräder, Reifen und vieles mehr.

Die Immobilie wurde über die Jahre kontinuierlich gepflegt und in vielen Bereichen modernisiert. So wurden unter anderem die Bäder, die maßgefertigte Küche sowie ein Großteil der Fenster im Jahr 2012 erneuert. Eine Photovoltaikanlage mit Solarthermie sowie die 2025 installierte Gasheizung ergänzen die modernisierte technische Ausstattung.

Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet zugleich die ideale Grundlage, den besonderen architektonischen Charakter mit eigenen Gestaltungsideen weiterzuentwickeln. So entsteht ein Zuhause, das sich ganz an die persönlichen Wohnvorstellungen seiner zukünftigen Eigentümer anpassen lässt.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

CODE DU BIEN: 26082114 - 65779 Kelkheim - Mitte

Détails des commodités

- Freistehendes Architektenhaus in Massivbauweise
- ca. 684 m² Grundstücksfläche
- Großzügige 273 m² Wohnfläche mit 6 Zimmern
- Ca. 131 m² zusätzliche Nutzfläche im Untergeschoss
- Zwei separat zugängliche Wohnebenen
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Galerie, Luftraum und Kamin auf über 60 m²
- Maßangefertigte, offene Einbauküche mit Theke
- Separater Elternbereich mit Einbauschränken, Schlafzimmer, Badezimmer und Zugang zum Garten
- Großzügige, teilweise überdachte Terrasse mit Markise
- Eingewachsener Garten mit Wasserbecken und großer Rasenfläche
- Zwei Gartenhäuser
- Zweite Küche im Obergeschoss
- Beheizter Wintergarten und Balkon mit Weitblick
- Voll unterkellert
- Sauna im Untergeschoss
- Überwiegend erneuerte Kunststofffenster
- Teilweise elektrische Rollläden
- Entkalkungsanlage
- Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasserbereitung
- 2025: hybridfähige Gasheizung erneuert
- 2017: Photovoltaikanlage mit ca. 10 kWp installiert
- 2012: Bäder, maßgefertigte Einbauküche und ein Großteil der Kunststofffenster modernisiert

CODE DU BIEN: 26082114 - 65779 Kelkheim - Mitte

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.

Sämtliche 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 Frankfurt am Main benötigen Sie ca. 15 Minuten. Der Bahnhof ist mitten im Ort. Bis in die Frankfurter City benötigen Sie maximal 20 Minuten.

CODE DU BIEN: 26082114 - 65779 Kelkheim - Mitte

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 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.

CODE DU BIEN: 26082114 - 65779 Kelkheim - Mitte

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