

Kelkheim – Fischbach

# Moderne Architektenvilla mit Einliegerwohnung und hervorragender Ausstattung

????????? ??????????: 24082009



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

???? ??????: 1.345.000 EUR • ??????????: ca. 265,92 m<sup>2</sup> • ?????????: 7 • ??????? ??: 838 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24082009 - 65779 Kelkheim – Fischbach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24082009 - 65779 Kelkheim – Fischbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	24082009	????? ???????	1.345.000 EUR
????????????	ca. 265,92 m <sup>2</sup>	??????	?????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 2,975 € (inkl. MwSt.)
???????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????	?????????
?????????	7	????????????	?????????
?????????????? ??? ??????????	2	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????????	2	??????	????????, WC
????? ?????????????	1974	????????	?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????
?????? ?????????????	3 x ????????????? ?????? ??????????????, 2 x ???????		

???????? ??????????: 24082009 - 65779 Kelkheim – Fischbach

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	GAS	????????? ????????	126.10 kWh/m²a
??????????????	03.02.2034	??????????????	
??????????????????		?????????????	D
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

???????? ?????????: 24082009 - 65779 Kelkheim – Fischbach

?? ?????????



???????? ?????????: 24082009 - 65779 Kelkheim – Fischbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24082009 - 65779 Kelkheim – Fischbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24082009 - 65779 Kelkheim – Fischbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24082009 - 65779 Kelkheim – Fischbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24082009 - 65779 Kelkheim – Fischbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24082009 - 65779 Kelkheim – Fischbach

?? ?????????



???????? ??????????: 24082009 - 65779 Kelkheim – Fischbach

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

???????? ??????????: 24082009 - 65779 Kelkheim – Fischbach

?? ?????????

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](http://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

??????? ????????: 24082009 - 65779 Kelkheim – Fischbach

??? ?????? ???????????

In einem homogenen Wohngebiet in gehobener Lage dürfen wir Ihnen diese architektonisch ansprechende Villa mit Einliegerwohnung anbieten. Ursprünglich in 1975 erbaut, wurde der Altbau im Jahr 2001 aufwändig kernsaniert und genießt seither nicht nur steuerlich den Neubaustatus. Es wurden hierfür sämtliche Leitungen, die Elektrik sowie alle Innenausstattungsmerkmale erneuert, der Keller wurde mit einer neuen Bodenplatte versehen, eine ehemals vorhandenes Schwimmbad zu Wohnraum umgebaut. Verteilt auf zwei Hausebenen und 7 Zimmern stehen jeder Familienkonstellation auf insgesamt ca. 265,92 m<sup>2</sup> Wohnfläche alle Nutzungsoptionen offen. Das Erdgeschoss bildet den familiären Mittelpunkt und verfügt über ein offenes Wohn- und Esskonzept mit hoher Decke und direktem Zugang zu der großzügigen Terrasse und in den eingewachsenen Garten. Durch die offene Bauweise erstreckt sich die Blickachse vom Eingangsbereich durch den offenen Flur bis in den Wohnbereich. Eine hochwertige Einbauküche mit Markenelektrogeräten grenzt über weitere innenliegende Lichtöffnungen an den Wohn- Eßbereich und wirkt gut integriert. Eine Öffnung mit Kochinsel wäre möglich. Ein separater Elternbereich mit Ankleide, Bad en-Suite und Schlafzimmer vervollständigt diese Ebene mit einem Gäste-WC und einem Windfang sowie einem Arbeitszimmer. Das Untergeschoss verfügt über insgesamt drei Zimmer, zwei davon zur variablen Nutzung als Büro, Kinderzimmer oder Gästezimmer, davon eins mit Zugang zu einer weiteren Terrasse. Hier finden sich auch als Hobbybereich nutzbare Räume und die nötigen Stauflächen. Eine große Doppelgarage mit drei Stellplätzen auf dem Grundstück komplettieren das Angebot. Der Garten ist ausgestattet mit einem Saunahaus. Er ist idyllisch eingewachsen und gewährt hohe Privatsphäre. Bitte geben Sie, bei Interesse an dieser seltenen Immobilienofferte, Ihre vollständigen Kontaktdaten inklusive Telefonnummer und E-Mail-Adresse an.

??????? ???????: 24082009 - 65779 Kelkheim – Fischbach

???????????????? ???? ??????????

- Gehobene Wohnlage
- Offenes Wohn- und Esskonzept
- Hohe Decken
- Hochwertige Einbauküche
- Kamin im Wohnzimmer und auf der Terrasse
- 2 Schlafzimmer, zwei weitere nutzbare Räume im Untergeschoss
- 2 Bäder und zwei WC´s
- Edle Vollholzbuchendielen- und Granitböden, Fliesen
- Terrasse im UG, Balkon im EG
- Eingewachsener Garten mit Saunahaus und hoher Privatsphäre
- Alarmanlage mit Aufschaltung zur Wach- und Schließgesellschaft
- Elektrische Toröffnung
- Doppelgarage mit drei weiteren Freiplätzen

??????? ???????: 24082009 - 65779 Kelkheim – Fischbach

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ????????: 24082009 - 65779 Kelkheim – Fischbach

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 126.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 24082009 - 65779 Kelkheim – Fischbach

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus  
E-Mail: hofheim@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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