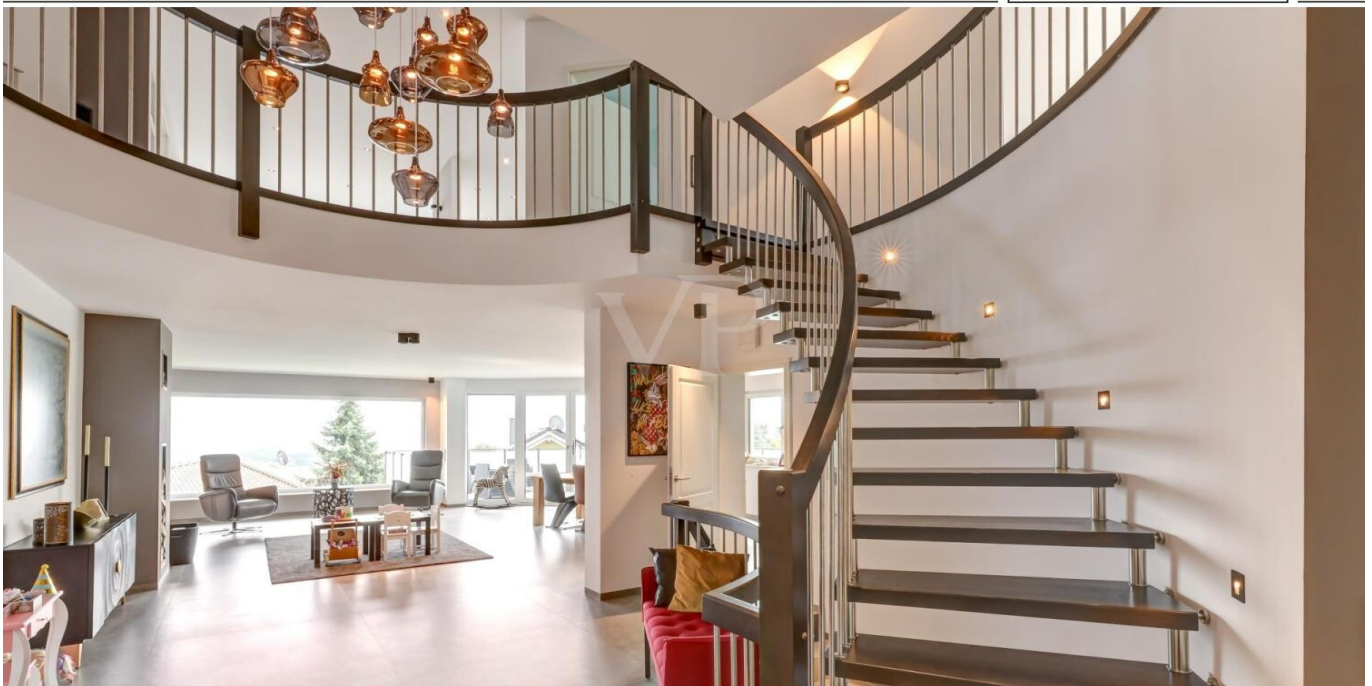


Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

Einmaliges Anwesen mit Skyline-Blick – Eleganz trifft Moderne

????????? ??????????: 25082116



www.von-poll.com

???? ??????: 2.145.000 EUR • ??????????: ca. 479,6 m² • ??????: 8 • ?????? ????: 932 m²

??????? ?????????: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

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

???????? ??????????: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

?? ??? ??????

???????? ??????????	25082116	????? ???????	2.145.000 EUR
???????????	ca. 479,6 m ²	?????	?????
????? ??????	?????????????? ?????	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	8		
????????????? ???	5		
??????????			
??????????	3	????? ??????????????	2024
????? ??????????????	2000	?????????	???????
?????? ??????????????	4 x ??????????????	???????????????	
	?????? ??????????????,	????????????????????	ca. 148 m ²
	2 x ????????	??????	
		???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ??????????

???????? ?????????: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
???? ???? ????????	????	?????? ???? ??	90.91 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ?????? ???	24.09.2035	?????????? ?????????????? ??????????	C
???? ???? ????????	????	???? ???? ??????? ???????? ? ? ? ???????????? ????????????????	2002

??????? ?????????: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

?? ????????



???????? ??????????: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

?? ?????????



???????? ?????????: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

?? ????????



??????? ?????????: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

?? ????????



??????? ???????: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

?? ???????



??????? ?????????: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

?? ????????



??????? ???????: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

?? ???????



??????? ???????? : 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

?? ????????



???????? ?????????: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

?? ????????





VON POLL
REAL ESTATE

???????? ??????????: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

?? ????????

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

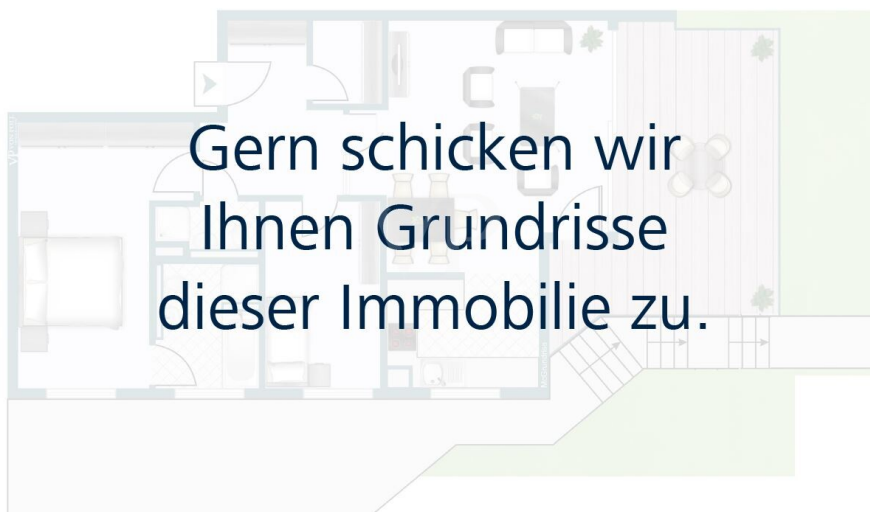
Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/hofheim

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/hofheim

www.von-poll.com

??????? ?????????: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

?? ????????

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

??????? ?????????: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

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

Exklusives Villenanwesen mit unvergleichlichem Skyline-Panorama über die Rhein-Main-Region

Willkommen in einer Residenz, die in ihrer Anmutung fast schon an ein kleines Schloss erinnert und mit ihrer Einzigartigkeit alle Maßstäbe sprengt. Auf einem sonnigen Grundstück von nahezu 1.000 Quadratmetern erhebt sich diese freistehende Villa, die auf drei Etagen über mehr als 450 Quadratmeter Wohnfläche bietet – ein Refugium der Extraklasse, das Eleganz, Großzügigkeit und modernste Technik in vollendeter Harmonie vereint.

Bereits das Entrée vermittelt das Besondere: Eine weitläufige Empfangshalle mit maßgefertigten Einbauten aus Schreinerhand öffnet sich durch elegante Glasschiebetüren zum lichtdurchfluteten Wohnbereich. Das meisterhaft gestaltete Treppenhaus mit edler Holzverkleidung, großzügigen Rundungen und einem prachtvollen Kronleuchter setzt ein repräsentatives Statement und erinnert an die Eleganz großer Herrschaftshäuser.

Im Herzen des Hauses entfaltet sich ein Wohnkonzept, das Offenheit und Behaglichkeit perfekt verbindet. Der Salon mit dreiseitig offenem Kamin und stilvoller TV-Lounge verschmilzt mit dem eleganten Essbereich und der luxuriösen Siematic-Küche, die mit Kochinsel, modernsten Geräten und feinsten Verarbeitung zur Bühne für kulinarische Erlebnisse wird. Bodentiefe Fensterfronten holen die grandiose Aussicht auf die Frankfurter Skyline, die Burgen von Königstein und Falkenstein, den Flughafen und in der Ferne den Odenwald direkt ins Haus – ein Panorama, das seinesgleichen sucht.

Ein weiteres Highlight stellt die übergroße Terrasse da. Hier verweilen Sie mit Ihren Gästen bei schönen Abendstunden oder genießen die aufgehende Sonne bei einem fantastischen Blick über die Frankfurter Skyline.

Die privaten Rückzugsorte im Obergeschoss sind ebenso beeindruckend: Ein überdimensionales Kinderzimmer, ein weiteres freundliches Kinderzimmer, ein heller Arbeitsbereich mit Balkonzugang sowie eine stimmungsvolle Bibliothek bieten Raum für jede Lebenssituation. Das Elternschlafzimmer begeistert mit seiner außergewöhnlichen Großzügigkeit und atemberaubenden Blicken in die Ferne – ein privates Refugium von seltener Schönheit.

Im Untergeschoss warten hohe Decken, großzügige Abstell- und Technikräume sowie ein separates Gartenbad auf neue Bewohner. Ein weiteres Highlight ist die eigenständige Einliegerwohnung mit rund 85,99 Quadratmetern, die mit gleicher Liebe zum Detail saniert wurde. Mit hochwertiger Küche, hellem Wohn- und Essbereich, zwei Schlafzimmern, modernem Bad sowie direktem Zugang zum Garten eignet sie sich perfekt für Gäste, Familie oder als repräsentatives Homeoffice.

Das gesamte Anwesen wurde zwischen 2022 und 2024 aufwendig und kompromisslos hochwertig saniert – von den Böden über sämtliche Bäder und Küchen bis hin zur Haustechnik, Dämmung und den Fenstern. Moderne Smarthome-Lösungen, LED-Lichtsysteme, eine neue Heizungsanlage mit Solarthermie, Alarmanlage, großzügige Terrassenflächen und ein pflegeleicht angelegter Garten mit eigener Regenwasserzisterne ergänzen die solide und massive Bauweise. Für automobile Liebhaber stehen eine große Doppelgarage mit direktem Hauszugang sowie mehrere Außenstellplätze bereit.

Diese Villa ist mehr als ein Zuhause – sie ist ein Statement. Ein Ort, an dem modernes Wohnen und zeitlose Eleganz in einzigartiger Lage aufeinandertreffen. Ein Ort, der Repräsentation und Geborgenheit vereint. Und vor allem ein Ort, von dem aus sich jeden Tag ein Panorama eröffnet, das zu den schönsten im gesamten Rhein-Main-Gebiet zählt.

??????? ?????????: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

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

- 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

??????? ?????????: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

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

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 Kelkheimer 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.

??????? ?????????: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

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

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 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.

???????? ??????????: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

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

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

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

E-Mail: hofheim@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com