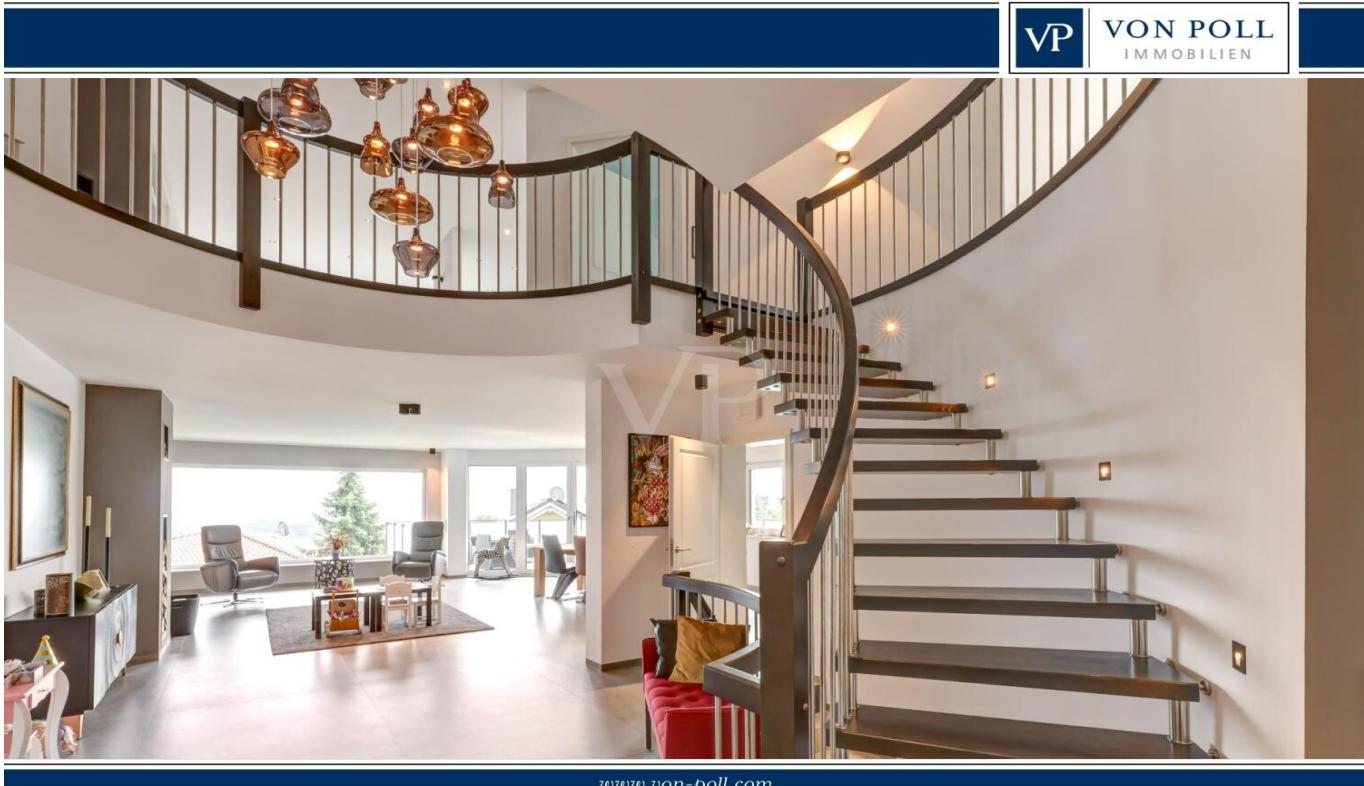


Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

## Egyedi ingatlan városra néző kilátással – ahol az elegancia találkozik a modernitással

VP azonosító: 25082116



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

VÉTELÁR: 2.145.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 479,6 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 932 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

## Áttekintés

VP azonosító	25082116	Vételár	2.145.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 479,6 m <sup>2</sup>	Ház	Villa
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	8	Modernizálás / felújítás	2024
Hálószobák	5	Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Fürdoszobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	2000	Hasznos terület	ca. 148 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	90.91 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	24.09.2035	Energiahatékonysági besorolás /	C
Energiaforrás	Olaj	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2002

VP azonosító: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

## Az ingatlan



VP azonosító: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

## Az ingatlan

IHRE BESTE LAGE

VP 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  
OF THE WORLD

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

VP azonosító: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

**VP azonosító: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain**

## Az elso benyomás

Exkluzív villabirtok páratlan panorámás kilátással a Rajna-Majna régióra. Üdvözöljük egy olyan rezidenciában, amely hangulatában szinte egy kis kastélyra emlékeztet, és amelynek egyedisége minden mércét felülműl. Ez a különálló villa egy közel 1000 négyzetméteres, napsütötte telken emelkedik, több mint 450 négyzetméternyi lakóteret kínálva három szinten – a legmagasabb színvonalú menedék, amely harmonikusan ötvözi az eleganciát, a tágasságot és a legmodernebb technológiát. Már a bejárat is közvetíti az otthon különleges jellegét: egy tágas fogadócsarnok egyedi gyártású szekrényekkel, elegáns tolóajtókon keresztül nyílik a világos nappaliba. A mesterien megtervezett lépcsoház, gyönyörű fa lambériájával, nagyvonalú íveivel és csodálatos csillárjával, grandiózus látványt nyújt, és a grandiózus kastélyok eleganciáját idézi. A ház szívében egy olyan élo koncepció bontakozik ki, amely tökéletesen ötvözi a nyitottságot és a kényelmet. A nappali háromoldalú kandallóval és stílusos TV-szobával zökkenomenesen folyik az elegáns étkezobe és a luxus Siematic konyhába, amely fozoszigetével, legmodernebb készülékeivel és kiváló kidolgozásával kulináris élvezetek színterévé válik. A padlótól a mennyezetig éró ablakokon keresztül lenyugözo kilátás nyílik Frankfurt látképére, a Königstein és Falkenstein váraira, a repülőtérre és a távolban az Odenwald-erdore – egy páratlan panoráma. További fénypont a hatalmas terasz. Itt kellemes estéken elidozhet vendégeivel, vagy fantasztikus kilátással a frankfurti látképre élvezheti a napfelkeltét. Az emeleten található privát pihenő ugyanilyen lenyugözoek: egy hatalmas gyerekszoba, egy másik hívogató gyerekszoba, egy világos dolgozószoba erkélykapcsolattal és egy hangulatos könyvtár kínál teret az élet minden szakaszához. A fo hálószoba kivételes tágasságával és lélegzetelállító kilátásával lenyugözo – ritka szépségű privát szentély. Az alagsorban magas mennyezet, tágas tároló- és háztartási helyiségek, valamint egy különálló kerti fürdoszoba várja az új lakókat. További fénypont a körülbelül 85,99 négyzetméteres, önállóan felújított lakás, amelyet ugyanolyan aprólékos figyelemmel újítottak fel. Kiváló minőségű konyhával, világos nappali-étkezovel, két hálószobával, modern fürdoszobával és közvetlen kertkapcsolattal rendelkezik, így tökéletes vendégek, családok vagy akár egy tekintélyes dolgozószoba számára. Az egész ingatlan 2022 és 2024 között átfogó és kompromisszummentes, magas színvonalú felújításon esett át – a padlóburkolattól és az összes fürdoszobától, konyhától kezdve az épületgépészeten, a szigetelésen és az ablakokon át. A modern okosotthon-megoldások, a LED-es világítási rendszerek, az új, napenergiával működő futási rendszer, a riasztórendszer, a tágas teraszok és az alacsony karbantartást igénylo, saját esovíztárolós kert egészíti ki a szilárd és robuszta konstrukciót. Az autórajongók számára egy nagy, dupla garázs áll rendelkezésre, közvetlen házbejárattal, valamint számos kültéri parkolóhely. Ez a villa több mint otthon – ez egy kijelentést tesz lehetővé.

Egy hely, ahol a modern életstílus és az idotlen elegancia találkozik egy egyedülálló helyszínen. Egy hely, amely ötvözi a presztízst és a kényelmet. És mindenekelőtt egy olyan hely, amely minden nap olyan panorámát kínál, amely az egész Rajna-Majna régió legszebbjei közé tartozik.

**VP azonosító: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain**

## Részletes felszereltség

- Freistehende Villa im eleganten Schlossstil mit über 450 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Grundstücksgröße: ca. 1.000 m<sup>2</sup>
- Baujahr 2000, umfassend und hochwertig saniert in den Jahren 2022–2024
- Einliegerwohnung mit ca. 85,99 m<sup>2</sup>, 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

**VP azonosító: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain**

## Minden a helyszínrol

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 Kelheimer 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.

**VP azonosító: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 90.91 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**VP azonosító: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

E-Mail: [hofheim@von-poll.com](mailto:hofheim@von-poll.com)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

---

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