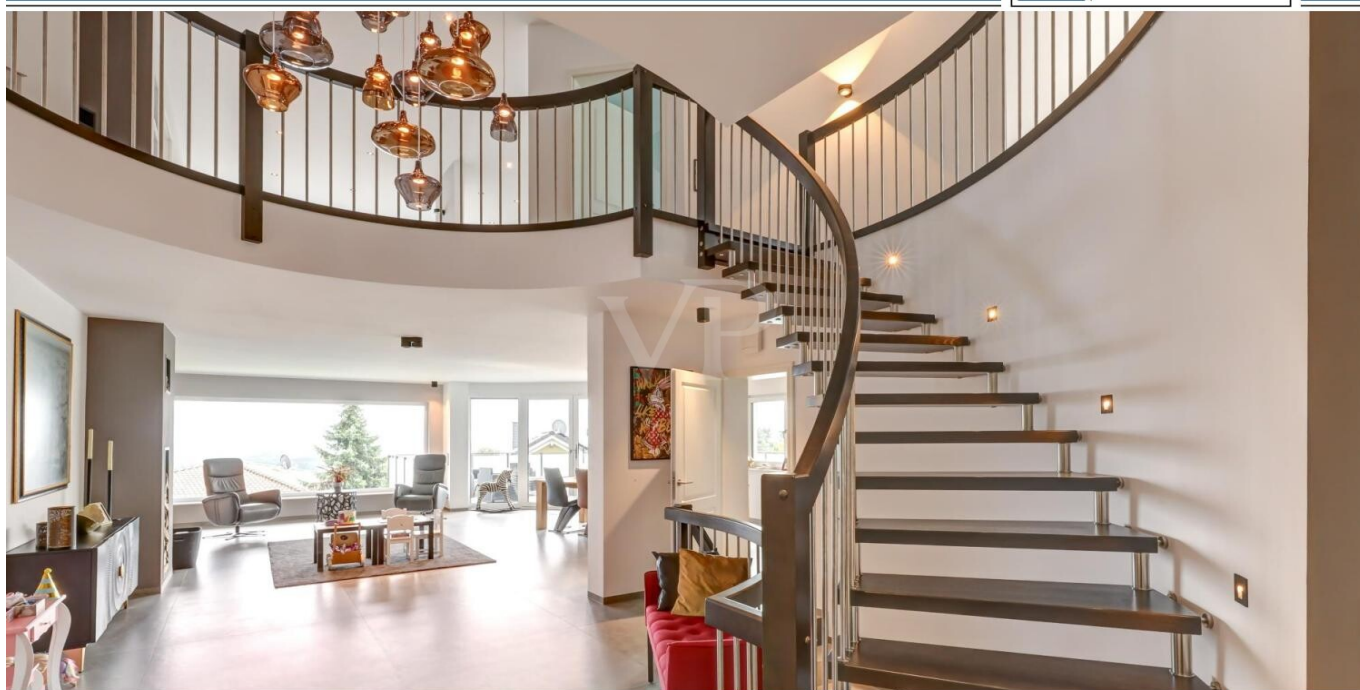


Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

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

VP azonosító: 25082116



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 2.145.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 479,6 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 932 m²

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

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

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

Áttekintés

VP azonosító	25082116
Hasznos lakótér	ca. 479,6 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	2000
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	2.145.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 148 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

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

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	24.09.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	90.91 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
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



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

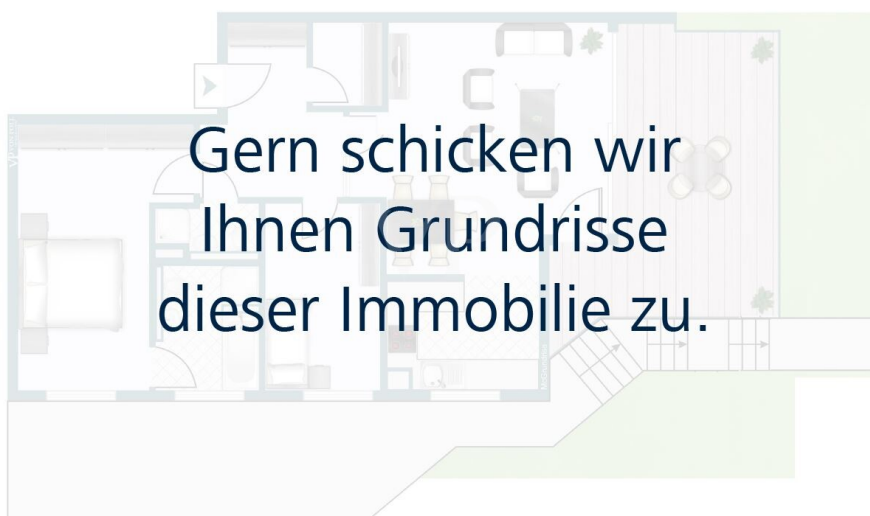
Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/hofheim

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/hofheim

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

Az ingatlan

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

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

Az első benyomás

Exkluzív villabirtok páratlan panorámás kilátással a Rajna-Majna régióra. Üdvözljük egy olyan rezidenciában, amely hangulatában szinte egy kis kastélyra emlékeztet, és amelynek egyedisége minden mércét felülmúl. 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 lépcsőház, gyönyörű fa lambériájával, nagyvonalú íveivel és csodálatos csillárjával, grandiózus látványt nyújt, és a grandiózus kastélyok eleganciáját idézi. A ház szívében egy olyan élő koncepció bontakozik ki, amely tökéletesen ötvözi a nyitottságot és a kényelmet. A nappali háromoldalú kandallóval és stílusos TV-szobával zökkenőmentesen folyik az elegáns étkezőbe és a luxus Siematic konyhába, amely fozoszigetével, legmodernebb készülékeivel és kiváló kidolgozásával kulináris élvezetek színterévé válik. A padlótól a mennyezetig éro ablakokon keresztül lenyugözo kilátás nyílik Frankfurt látképére, a Königstein és Falkenstein váaira, a repülötérre és a távolban az Odenwald-erdőre – egy páratlan panoráma. További fénypont a hatalmas terasz. Itt kellemes estéken elidőzhet vendégeivel, vagy fantasztikus kilátással a frankfurti látképre élvezheti a napfelkeltét. Az emeleten található privát pihenok ugyanilyen lenyugözoek: egy hatalmas gyerekszoba, egy másik hívogató gyerekszoba, egy világos dolgozószoba erkélykapcsolattal és egy hangulatos könyvtár kínál teret az élet minden szakaszához. A fő hálószoba kivételes tágasságával és lélegzetelállító kilátásával lenyugözo – ritka szépségű privát szentély. Az alagsorban magas mennyezet, tágas tároló- és háztartási helyiségek, valamint egy különálló kerti fürdőszoba 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-étkezővel, két hálószobával, modern fürdőszobával 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 fürdőszobától, konyhától kezdve az épületgépészet, a szigetelés és az ablakokon át. A modern okosotthon-megoldások, a LED-es világítási rendszerek, az új, napenergiával működő fűtési rendszer, a riasztórendszer, a tágas teraszok és az alacsony karbantartást igénylő, saját esovíztárolós kert egészíti ki a szilárd és robusztus konstrukciót. Az autórakongók számára egy nagy, dupla garázs áll rendelkezésre, közvetlen házbejárat, valamint számos kültéri parkolóhely. Ez a villa több mint otthon – ez egy kijelentést tesz lehetővé.

Egy hely, ahol a modern életstílus és az időtlen elegancia találkozik egy egyedülálló helyszínen. Egy hely, amely ötvözi a presztízszt 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 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

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

Minden a helyszínról

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.

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

További információ / adatok

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.

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com