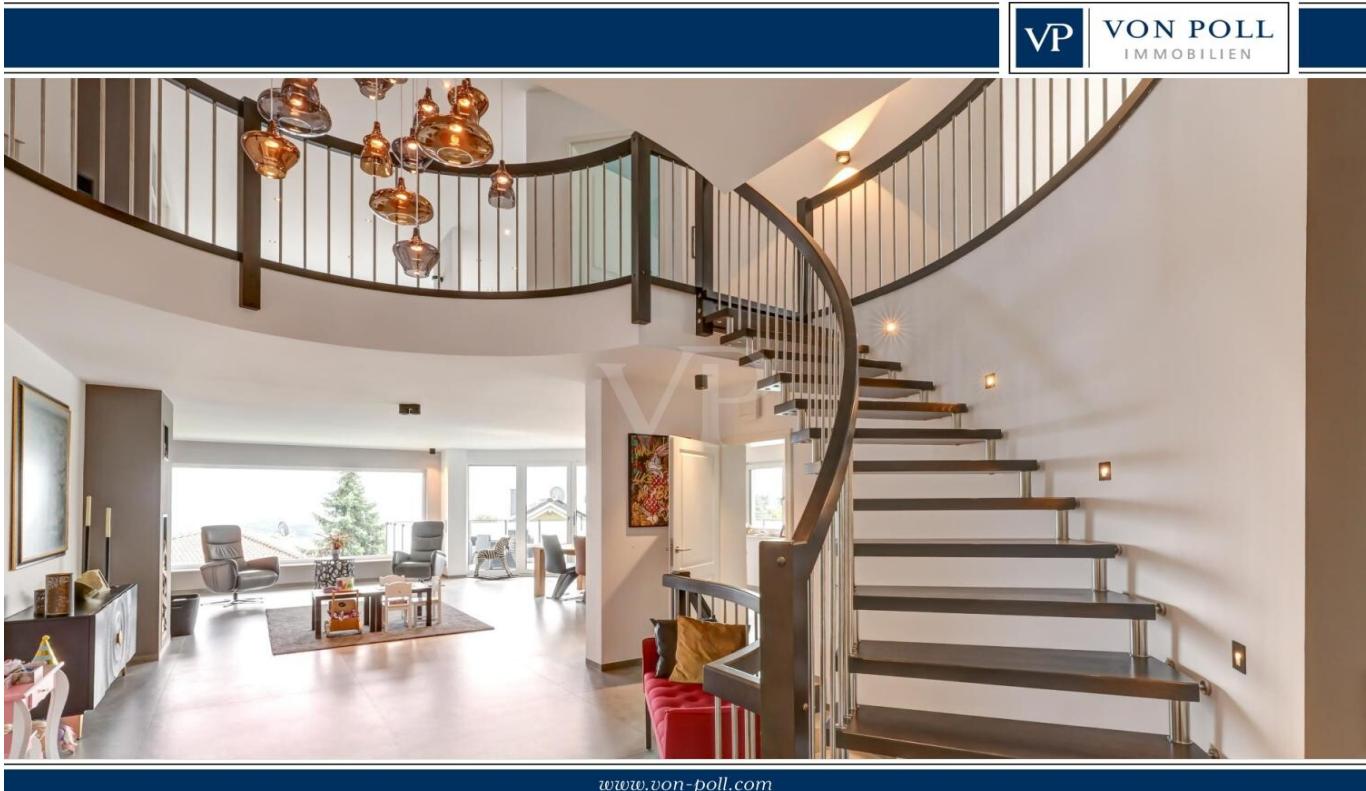


Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

Proprietà unica con vista sullo skyline: dove l'eleganza incontra la modernità

Codice oggetto: 25082116



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 2.145.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 479,6 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 932 m²

Codice oggetto: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

A colpo d'occhio

| | | | |
|---------------------|--------------------------------------|------------------------------------|---|
| Codice oggetto | 25082116 | Prezzo d'acquisto | 2.145.000 EUR |
| Superficie netta | ca. 479,6 m ² | Casa | Villa |
| Tipologia tetto | a due falde | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani | 8 | Modernizzazione / Riqualificazione | 2024 |
| Camere da letto | 5 | Stato dell'immobile | Ristrutturato |
| Bagni | 3 | Tipologia costruttiva | massiccio |
| Anno di costruzione | 2000 | Superficie lorda | ca. 148 m ² |
| Garage/Posto auto | 4 x superficie libera, 2 x Garage | Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone |

Codice oggetto: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

Dati energetici

| | | | |
|---|----------------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento | Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento | Olio | Consumo energetico | 90.91 kWh/m ² a |
| Certificazione energetica valido fino a | 24.09.2035 | Classe di efficienza energetica | C |
| Fonte di alimentazione | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2002 |

Codice oggetto: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

La proprietà



Codice oggetto: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

La proprietà



Codice oggetto: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

La proprietà



Codice oggetto: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

La proprietà



Codice oggetto: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

La proprietà



Codice oggetto: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

La proprietà



Codice oggetto: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

La proprietà



Codice oggetto: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

La proprietà



Codice oggetto: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

La proprietà



Codice oggetto: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

La proprietà

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

Codice oggetto: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

La proprietà

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

Codice oggetto: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

Una prima impressione

Esclusiva tenuta di ville con impareggiabile vista panoramica sullo skyline della regione del Reno-Meno. Benvenuti in una residenza che, nella sua atmosfera, ricorda quasi un piccolo castello e la cui unicità trascende ogni standard. Questa villa indipendente sorge su un terreno soleggiato di quasi 1.000 metri quadrati, offrendo oltre 450 metri quadrati di superficie abitabile distribuiti su tre piani: un rifugio di altissimo livello, che fonde armoniosamente eleganza, spaziosità e tecnologia all'avanguardia. Anche l'ingresso trasmette il carattere speciale di questa casa: un ampio salone con mobili su misura si apre attraverso eleganti porte scorrevoli in vetro sulla luminosa zona giorno. La scala magistralmente progettata, con i suoi raffinati rivestimenti in legno, le curve generose e il magnifico lampadario, è un elemento di grande impatto ed evoca l'eleganza delle grandi dimore. Nel cuore della casa si dispiega un concetto abitativo che coniuga perfettamente apertura e comfort. Il soggiorno, con il suo camino aperto su tre lati e l'elegante angolo TV, si fonde armoniosamente con l'elegante zona pranzo e la lussuosa cucina Siematic, che con la sua isola di cottura, gli elettrodomestici all'avanguardia e la squisita fattura diventa un palcoscenico per delizie culinarie. Le finestre a tutta altezza regalano una magnifica vista sullo skyline di Francoforte, sui castelli di Königstein e Falkenstein, sull'aeroporto e, in lontananza, sulla foresta dell'Odenwald, direttamente all'interno della casa: un panorama senza pari. Un altro punto forte è l'ampia terrazza. Qui potrete intrattenervi con i vostri ospiti durante piacevoli serate o godervi l'alba con una fantastica vista sullo skyline di Francoforte. Altrettanto suggestivi sono gli spazi privati al piano superiore: un'ampia camera per bambini, un'altra invitante cameretta, un luminoso studio con accesso al balcone e una suggestiva biblioteca offrono spazio per ogni fase della vita. La camera da letto principale colpisce per la sua eccezionale spaziosità e la vista mozzafiato: un santuario privato di rara bellezza. Nel seminterrato, soffitti alti, ampi ripostigli e locali di servizio e un bagno separato con accesso al giardino attendono i nuovi residenti. Un altro punto forte è l'appartamento indipendente, di circa 85,99 metri quadrati, ristrutturato con la stessa meticolosa attenzione ai dettagli. Dotato di una cucina di alta qualità, una luminosa zona giorno e pranzo, due camere da letto, un bagno moderno e accesso diretto al giardino, è perfetto per gli ospiti, la famiglia o come prestigioso ufficio domestico. L'intera proprietà è stata sottoposta a un'ampia e senza compromessi ristrutturazione di alta qualità tra il 2022 e il 2024: dai pavimenti e tutti i bagni e le cucine, agli impianti, all'isolamento e agli infissi. Moderne soluzioni per la domotica, sistemi di illuminazione a LED, un nuovo impianto di riscaldamento con energia solare termica, un sistema di allarme, ampie terrazze e un giardino a bassa manutenzione con cisterna per l'acqua piovana completano la costruzione solida e robusta. Per gli appassionati di auto, c'è un ampio garage doppio con accesso diretto alla



VON POLL
REAL ESTATE

casa, oltre a diversi posti auto esterni. Questa villa è più di una casa: è un'affermazione di stile. Un luogo dove la vita moderna e l'eleganza senza tempo si incontrano in una posizione unica. Un luogo che unisce prestigio e comfort. E soprattutto, un luogo che offre ogni giorno un panorama tra i più belli dell'intera regione Reno-Meno.

Codice oggetto: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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

Codice oggetto: 25082116 - 65779 Kelkheim (Taunus) / Ruppertshain – Ruppertshain

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim
Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0
E-Mail: hofheim@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com