

Kelkheim – Ruppertshain

## Vivi dove gli altri vanno in vacanza - Appartamento soleggiato con vista sullo skyline e giardino privato

Codice oggetto: 25082136



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

PREZZO D'AFFITTO: 1.995 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 194 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 545 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25082136 - 65779 Kelkheim – 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: 25082136 - 65779 Kelkheim – Ruppertshain

## A colpo d'occhio

|                     |                               |
|---------------------|-------------------------------|
| Codice oggetto      | 25082136                      |
| Superficie netta    | ca. 194 m²                    |
| Tipologia tetto     | a due falde                   |
| Vani                | 5                             |
| Camere da letto     | 4                             |
| Bagni               | 2                             |
| Anno di costruzione | 1998                          |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport, 50 EUR (Affitto) |

|                       |                                                           |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------|
| Prezzo d'affitto      | 1.995 EUR                                                 |
| Costi aggiuntivi      | 380 EUR                                                   |
| Appartamento          | Maisonette                                                |
| Stato dell'immobile   | Ammodernato                                               |
| Tipologia costruttiva | massiccio                                                 |
| Superficie lorda      | ca. 27 m²                                                 |
| Caratteristiche       | Bagni di servizio,<br>Caminetto, Giardino /<br>uso comune |

Codice oggetto: 25082136 - 65779 Kelkheim – Ruppertshain

## Dati energetici

|                                         |             |                                                       |                                  |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas         | Consumo energetico                                    | 145.00 kWh/m²a                   |
| Certificazione energetica valido fino a | 13.09.2026  | Classe di efficienza energetica                       | E                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1998                             |

Codice oggetto: 25082136 - 65779 Kelkheim – Ruppertshain

## La proprietà



Codice oggetto: 25082136 - 65779 Kelkheim – Ruppertshain

## La proprietà



Codice oggetto: 25082136 - 65779 Kelkheim – Ruppertshain

## La proprietà



Codice oggetto: 25082136 - 65779 Kelkheim – Ruppertshain

## La proprietà



Codice oggetto: 25082136 - 65779 Kelkheim – Ruppertshain

## La proprietà



Codice oggetto: 25082136 - 65779 Kelkheim – Ruppertshain

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Codice oggetto: 25082136 - 65779 Kelkheim – Ruppertshain

## La proprietà

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

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

Codice oggetto: 25082136 - 65779 Kelkheim – Ruppertshain

## Una prima impressione

Situata in una tranquilla strada residenziale in una posizione privilegiata a Kelkheim-Ruppertshain, questa spaziosa casa è perfetta per tutta la famiglia. La vostra auto troverà ampio parcheggio nell'ampio posto auto coperto proprio accanto alla casa. Da lì, potrete comodamente trasportare la spesa direttamente in casa tramite un breve sentiero pianeggiante. Il posto auto coperto offre ampio spazio per un massimo di due auto. Con quattro camere da letto, due bagni, un WC per gli ospiti e una cantina asciutta, la casa offre molto spazio, ideale per una famiglia con due o tre bambini. È anche possibile vivere e lavorare sotto lo stesso tetto. Al piano terra, sarete accolti da un ampio ingresso. L'ampia zona giorno/pranzo open space è dotata di una stufa a legna in ceramica, finestre a tutta altezza e abbondante luce naturale. Dalla moderna cucina completamente attrezzata, quasi nuova, si gode persino di una vista panoramica verso sud. La vista diventa davvero spettacolare quando si esce dall'ampio balcone del soggiorno. Godetevi le serate estive qui e lasciate vagare lo sguardo sul paesaggio collinare in lontananza. Nelle giornate limpide, lo skyline di Francoforte si estende fino alla foresta dell'Odenwald. Qui potrete godervi il puro relax. Le camere da letto e i due bagni si trovano al piano inferiore. A seconda delle vostre esigenze, questi spazi possono essere configurati come camere da letto, sale giochi o uffici. Tutte le stanze che si affacciano sul giardino sono dotate di finestre a tutta altezza, che offrono un facile accesso allo spazio esterno. Il giardino è splendidamente curato e recintato, offrendo ai bambini un'area giochi sicura e divertente. Le opportunità ricreative sono numerose. Iniziate le vostre attività all'aperto, come jogging, ciclismo o escursioni nella vicina foresta e riserva naturale, direttamente dalla porta di casa. Allo stesso tempo, la proprietà offre ottimi collegamenti con la regione del Reno-Meno. Königstein è a soli 7 minuti di auto, Kronberg a 15 minuti e Francoforte, l'aeroporto e Wiesbaden a 30 minuti. I proprietari hanno curato con amore la casa e il giardino e non vedono l'ora di accogliere inquilini a lungo termine che apprezzeranno la proprietà tanto quanto loro. Questa proprietà è ideale per famiglie con un massimo di due bambini, coppie e liberi professionisti. La casa viene affittata non arredata. Ha suscitato il tuo interesse? Allora non vediamo l'ora di sentirti.

Codice oggetto: 25082136 - 65779 Kelkheim – Ruppertshain

## Dettagli dei servizi

- Keramikofen
- Moderne Einbauküche mit E-Geräten
- Bodentiefe Fenster mit Isolierverglasung
- Helle Fliesen im Wohn-/Essbereich
- Fliesen ebenfalls in den Schlafräumen
- 2 Bäder mit Dusche bzw. Eckbadewanne
- Gäste-WC
- Carport für 2 PKW
- Gartenhütte mit Gartenwerkzeug

Codice oggetto: 25082136 - 65779 Kelkheim – 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 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.

aSämtliche 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 benötigen Sie ca. 15 Minuten. Der Bahnhof ist mitten im Ort. Bis in die Frankfurter City benötigen Sie maximal 20 Minuten.

Codice oggetto: 25082136 - 65779 Kelkheim – Ruppertshain

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.9.2026.

Endenergiebedarf beträgt 145.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

Codice oggetto: 25082136 - 65779 Kelkheim – 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](mailto:hofheim@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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