

Kelkheim - Eppenhain

# Freistehendes Einfamilienhaus mit Energieeffizienzklasse A+ in ruhiger Lage

*Codice oggetto: 26082075*



**PREZZO D'ACQUISTO: 995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 237,09 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 734 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26082075 - 65779 Kelkheim - Eppenhain**

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

**Codice oggetto: 26082075 - 65779 Kelkheim - Eppenhain**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26082075
Superficie netta	ca. 237,09 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	8
Bagni	3
Anno di costruzione	1950
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	995.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2026
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 65 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 26082075 - 65779 Kelkheim - Eppenhain**

## **Dati energetici**

<b>Riscaldamento</b>	<b>Elettricità</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>13.04.2036</b>	Consumo energetico	<b>26.93 kWh/m²a</b>
Fonte di alimentazione	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>	Classe di efficienza energetica	<b>A+</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1950</b>

Codice oggetto: 26082075 - 65779 Kelkheim - Eppenhain

## La proprietà



Codice oggetto: 26082075 - 65779 Kelkheim - Eppenhain

## La proprietà



Codice oggetto: 26082075 - 65779 Kelkheim - Eppenhain

## La proprietà



Codice oggetto: 26082075 - 65779 Kelkheim - Eppenhain

## La proprietà



Codice oggetto: 26082075 - 65779 Kelkheim - Eppenhain

## La proprietà



Codice oggetto: 26082075 - 65779 Kelkheim - Eppenhain

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 26082075 - 65779 Kelkheim - Eppenhain

## La proprietà

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)

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

Codice oggetto: 26082075 - 65779 Kelkheim - Eppenhain

## La proprietà



### Ihre Vorteile



IMMER  
UP-TO-DATE



EXKLUSIVE  
EINBLICKE



NICHTS  
VERPASSEN



TIPPS &  
RATGEBER



INSPIRATION &  
WOHNTRENDS



COMMUNITY &  
AUSTAUSCH

HIER FOLGEN!

@vonpoll\_maintaunuskreis

**Codice oggetto: 26082075 - 65779 Kelkheim - Eppenhain**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit viel Raum für Familienleben, gemeinsames Wohnen und individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Dieses freistehende Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage von Kelkheim-Eppenhain und verbindet den Charme eines gewachsenen Hauses mit moderner Energietechnik und sehr guter Energieeffizienz. Auf rund 237 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt über Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss, eröffnet die Immobilie mit insgesamt 9 Zimmern vielfältige Möglichkeiten – ideal für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Das Haus wurde über die Jahre fortlaufend modernisiert und insbesondere in den Jahren zwischen 2021 und 2025 umfassend energetisch auf einen modernen Stand gebracht. Hervorzuheben ist das nahezu vollständig erneuerte Energiekonzept mit Photovoltaikanlage mit 10 kWp, Stromspeicher sowie einer Wallbox (2021). Ergänzt wurde dies durch eine Viessmann-Wärmepumpe im Jahr 2024. Parallel dazu erfolgten umfangreiche Maßnahmen an der Gebäudehülle: So wurden das Kellergeschoss von außen abgedichtet und gedämmt sowie Fassade und Dach hochwertig gedämmt. Darüber hinaus erhielt das Dach eine Neueindeckung und auch die Haustüre wurde erneuert. Die Kombination aus moderner Energietechnik, hochwertiger Dämmung und erneuerbaren Energien sorgt für äußerst niedrige Verbrauchswerte und ein zukunftsorientiertes Wohnkonzept mit Energieeffizienzklasse A+.

Auch zahlreiche weitere Modernisierungen unterstreichen den sehr gepflegten Gesamtzustand der Immobilie. So wurden im Jahr 2025 unter anderem die Terrasse sowie die Dachterrasse erneuert, der Hauseingang modernisiert und überdacht sowie die Außenanlage inklusive Gartenbereich neugestaltet. Zusätzlich wurde eine 5.000-Liter-Regenwasserzisterne installiert. Im darauffolgenden Jahr folgten die Erneuerung von Terrasse und Dachterrasse sowie die Modernisierung und Überdachung des Hauseingangs. Bereits beim Betreten vermittelt das Haus eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Platz und einem familienfreundlichen Grundriss. Teilweise erhaltene alte Dielen verleihen zusätzlichen Charakter und unterstreichen den gewachsenen Charme der Immobilie. Die Immobilie verfügt über insgesamt drei Badezimmer, wodurch insbesondere für Familien oder das Wohnen mit mehreren Generationen ein hoher Alltagskomfort geschaffen wird. Das im Erdgeschoss befindliche Badezimmer wurde erst kürzlich modernisiert, während die weiteren Bäder die großzügige Raumaufteilung des Hauses funktional ergänzen. Auch die hochwertige, geräumige Einbauküche der Marke Rotpunkt mit Geräten von Miele und AEG, die im Jahr 2022 eingebaut wurde, präsentiert sich in modernem Zustand und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Garten auf zwei Ebenen mit großer Terrasse und viel Platz zum Spielen, Entspannen und Verweilen. Die ruhige Umgebung sowie der Kindergarten in der Nähe machen die Immobilie besonders attraktiv für Familien mit

**Kindern.**

**Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen die im Jahr 2024 installierten Klimaanlage in insgesamt sechs Schlafräumen.**

**Das voll unterkellerte Haus bietet darüber hinaus zusätzliche Nutz- und Abstellflächen mit vielseitigen Verwendungsmöglichkeiten.**

**Eine Immobilie mit viel Platz, energetischer Zukunftssicherheit und naturnahem Wohngefühl in begehrter Taunuslage.**

**Codice oggetto: 26082075 - 65779 Kelkheim - Eppenhain**

## Dettagli dei servizi

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Ca. 237 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 734 m<sup>2</sup> Grundstück
- 9 Zimmer
- 3 Badezimmer
- 2 PKW-Stellplätze
- Voll unterkellert
- Große Terrasse
- Dachterrasse
- Garten mit Gartenhaus, Rutsche und Schaukel
- Energieeffizienzklasse A+
- 2026: Horizontalsperre der Kellerwände erneuert, frisch verputzt und gestrichen
- 2025: Terrasse erneuert und überdacht
- 2025: Dachterrasse erneuert
- 2025: Hauseingang erneuert und überdacht
- 2025: Bad im Erdgeschoss saniert
- 2024: Viessmann-Wärmepumpe installiert
- 2024: Dach gedämmt (18cm) und neu eingedeckt
- 2024: Fassade gedämmt (16cm) und neu verputzt
- 2024: Neue Kellerfenster eingebaut
- 2024: Klimaanlage in 6 Schlafräumen installiert
- 2024: Außenanlage neu gepflastert und Garten angelegt
- 2024: 5.000-Liter-Regenwasserzisterne installiert
- 2023: Kellergeschoss von außen abgedichtet und gedämmt (8cm)
- 2022: Hochwertige Rotpunkt-Einbauküche mit Miele- und AEG-Geräten eingebaut
- 2021: Hauptverteilung und Sicherungskasten erneuert
- 2021: Photovoltaikanlage mit 10 kWp installiert
- 2021: Stromspeicher mit 10 kWh installiert
- 2021: Wallbox installiert

**Codice oggetto: 26082075 - 65779 Kelkheim - Eppenhain**

## **Tutto sulla posizione**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage von Kelkheim-Eppenhain. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, einer gewachsenen Nachbarschaft und einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Besonders Familien profitieren von dem angenehmen Wohnumfeld, der Nähe zur Natur sowie den kurzen Wegen zu Kindergarten und Grundschule.

Direkt im Ort befinden sich ein Kindergarten. Die Grundschule in Ruppertshain ist bequem mit dem Schulbus erreichbar, die weiterführenden Schulen in Kelkheim und Königstein sind mit den Buslinien 804 und 805 angebunden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie weitere Einrichtungen sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Kelkheim-Eppenhain liegt am Südhang des Taunus und gehört gemeinsam mit Ruppertshain zu den höchstgelegenen Stadtteilen Kelkheims. Die Region bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Beliebte Ausflugsziele wie der Rettershof, der Atzelberg, der Gimbacher Hof oder die Rote Mühle befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch Wander-, Rad- und Reitwege beginnen praktisch vor der Haustür. Im Winter lädt der nahegelegene Feldberg zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Golfbegeisterte erreichen die Golfclubs in Kronberg und Hofheim in wenigen Fahrminuten.

Trotz der naturnahen Lage profitieren Bewohner von einer sehr guten Anbindung an die Metropolregion Rhein-Main. Die Innenstadt von Kelkheim sowie Königstein sind jeweils in rund acht Fahrminuten erreichbar. Die Frankfurter Innenstadt, der Frankfurter Flughafen sowie die Städte Wiesbaden und Mainz erreichen Sie mit dem Pkw in etwa 25 Minuten.

So verbindet Kelkheim-Eppenhain naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

**Codice oggetto: 26082075 - 65779 Kelkheim - Eppenhain**

## **Ulteriori informazioni**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Codice oggetto: 26082075 - 65779 Kelkheim - Eppenhain**

## **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)**