

Kelkheim - Mitte

Großzügiges Einfamilienhaus in begehrter Wohnlage

Codice oggetto: 26082114



PREZZO D'ACQUISTO: 990.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 273,44 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 684 m²

Codice oggetto: 26082114 - 65779 Kelkheim - Mitte

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

Codice oggetto: 26082114 - 65779 Kelkheim - Mitte

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26082114
Superficie netta	ca. 273,44 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	990.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 131 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26082114 - 65779 Kelkheim - Mitte

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	03.12.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	149.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

Codice oggetto: 26082114 - 65779 Kelkheim - Mitte

La proprietà



Codice oggetto: 26082114 - 65779 Kelkheim - Mitte

La proprietà



Codice oggetto: 26082114 - 65779 Kelkheim - Mitte

La proprietà



Codice oggetto: 26082114 - 65779 Kelkheim - Mitte

La proprietà



Codice oggetto: 26082114 - 65779 Kelkheim - Mitte

La proprietà



Codice oggetto: 26082114 - 65779 Kelkheim - Mitte

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

Codice oggetto: 26082114 - 65779 Kelkheim - Mitte

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

IHRE BESTE LAGE



VON POLL
IMMOBILIEN®



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

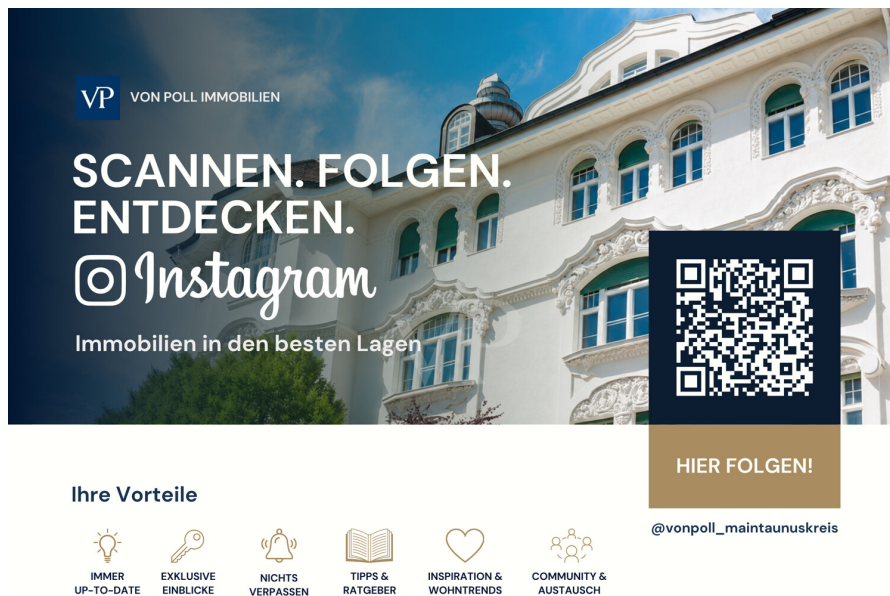
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06192 - 80 70 70 0

Codice oggetto: 26082114 - 65779 Kelkheim - Mitte

La proprietà



VP VON POLL IMMOBILIEN

SCANNEN. FOLGEN.
ENTDECKEN.

 Instagram

Immobilien in den besten Lagen

HIER FOLGEN!

@vonpoll_maintaunuskreis

Ihre Vorteile

-  IMMER UP-TO-DATE
-  EXKLUSIVE EINBLICKE
-  NICHTS VERPASSEN
-  TIPPS & RATGEBER
-  INSPIRATION & WOHTRENDS
-  COMMUNITY & AUSTAUSCH

Codice oggetto: 26082114 - 65779 Kelkheim - Mitte

Una prima impressione

Dieses freistehende Architektenhaus verbindet zeitlose Architektur mit einem großzügigen Raumangebot und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem ca. 684 m² großen Grundstück bietet die Immobilie eine Wohnfläche von 273 m² sowie rund 131 m² weitere Nutzfläche im Untergeschoss.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem offen gestalteten Wohnkonzept, das Großzügigkeit und Behaglichkeit auf besondere Weise vereint. Der weitläufige Wohn- und Essbereich mit Galerie, Luftraum und Kamin bildet das Herzstück des Hauses und schafft gemeinsam mit den großzügigen Fensterflächen eine helle und einladende Atmosphäre. Die offene Küche mit Theke fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Von mehreren Räumen aus gelangen Sie direkt auf die teilweise überdachte Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten mit Bachlauf und Wasserbecken. Eine großzügige Rasenfläche bietet Familien viel Platz zum Spielen und Toben und schafft Raum für entspannte Stunden im Freien. Zwei Gartenhäuser bieten zusätzlichen Stauraum.

Der private Schlafbereich ist vom Wohnbereich getrennt und bietet angenehme Rückzugsmöglichkeiten. Neben praktischen Einbauschränken und der Möglichkeit, einen Ankleidebereich oder eine Leseecke einzurichten, befinden sich hier das großzügige Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse sowie das unmittelbar angrenzende Badezimmer mit ebenerdiger Dusche.

Das Obergeschoss bietet mit zwei weiteren Zimmern, einem beheizten Wintergarten, einem Esszimmer mit zweiter Küche und einem weiteren Tageslicht-Duschbad vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Dank des separaten Zugangs eignet sich diese Ebene ideal auch als eigenständige Wohneinheit, für Mehrgenerationenwohnen oder für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Ein Balkon eröffnet einen wunderschönen Weitblick über Kelkheim und unterstreicht die besondere Wohnqualität dieser Ebene.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit außergewöhnlich viel Platz. Neben klassischen Keller- und Technikräumen stehen unter anderem ein Hobbyraum, ein Büro und eine Sauna zur Verfügung. Damit bietet das Untergeschoss neben wertvollen Nutz- und Abstellflächen auch vielseitige Möglichkeiten für alles, was zusätzlichen Raum benötigt - etwa für Arbeiten, Gäste, Hobbys, Sport oder Wellness.

Vor dem Haus bietet eine Garage mit zwei vorgelagerten Stellplätzen komfortable Parkmöglichkeiten. Der rückwärtig angrenzende Abstellraum schafft zusätzlichen Platz für

Gartengeräte, Fahrräder, Reifen und vieles mehr.

Die Immobilie wurde über die Jahre kontinuierlich gepflegt und in vielen Bereichen modernisiert. So wurden unter anderem die Bäder, die maßgefertigte Küche sowie ein Großteil der Fenster im Jahr 2012 erneuert. Eine Photovoltaikanlage mit Solarthermie sowie die 2025 installierte Gasheizung ergänzen die modernisierte technische Ausstattung.

Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet zugleich die ideale Grundlage, den besonderen architektonischen Charakter mit eigenen Gestaltungsideen weiterzuentwickeln. So entsteht ein Zuhause, das sich ganz an die persönlichen Wohnvorstellungen seiner zukünftigen Eigentümer anpassen lässt.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Codice oggetto: 26082114 - 65779 Kelkheim - Mitte

Dettagli dei servizi

- Freistehendes Architektenhaus in Massivbauweise
- ca. 684 m² Grundstücksfläche
- Großzügige 273 m² Wohnfläche mit 6 Zimmern
- Ca. 131 m² zusätzliche Nutzfläche im Untergeschoss
- Zwei separat zugängliche Wohnebenen
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Galerie, Luftraum und Kamin auf über 60 m²
- Maßangefertigte, offene Einbauküche mit Theke
- Separater Elternbereich mit Einbauschränken, Schlafzimmer, Badezimmer und Zugang zum Garten
- Großzügige, teilweise überdachte Terrasse mit Markise
- Eingewachsener Garten mit Wasserbecken und großer Rasenfläche
- Zwei Gartenhäuser
- Zweite Küche im Obergeschoss
- Beheizter Wintergarten und Balkon mit Weitblick
- Voll unterkellert
- Sauna im Untergeschoss
- Überwiegend erneuerte Kunststofffenster
- Teilweise elektrische Rollläden
- Entkalkungsanlage
- Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasserbereitung
- 2025: hybridfähige Gasheizung erneuert
- 2017: Photovoltaikanlage mit ca. 10 kWp installiert
- 2012: Bäder, maßgefertigte Einbauküche und ein Großteil der Kunststofffenster modernisiert

Codice oggetto: 26082114 - 65779 Kelkheim - Mitte

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.

Sämtliche 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 Frankfurt am Main benötigen Sie ca. 15 Minuten. Der Bahnhof ist mitten im Ort. Bis in die Frankfurter City benötigen Sie maximal 20 Minuten.

Codice oggetto: 26082114 - 65779 Kelkheim - Mitte

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 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.

Codice oggetto: 26082114 - 65779 Kelkheim - Mitte

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