

Kelkheim / Hornau – Kelkheim
Villa in Top-Lage

????????? ??????????: 24082044



www.von-poll.com

???? ??????: 2.150.000 EUR • ??????????: ca. 325,32 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 1.059 m²

??????? ?????????: 24082044 - 65779 Kelkheim / Hornau – Kelkheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24082044 - 65779 Kelkheim / Hornau – Kelkheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24082044	????? ???????	2.150.000 EUR
????????????	ca. 325,32 m ²	??????	?????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	7	?????????	???????
????????????	3	????????????	????????????
????? ?????????????	1976	????????????????????	ca. 302 m ²
?????? ?????????????	3 x ????????????? ?????? ??????????????, 3 x ????????	???????	?????????, WC ?????????????, ????????, ???????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

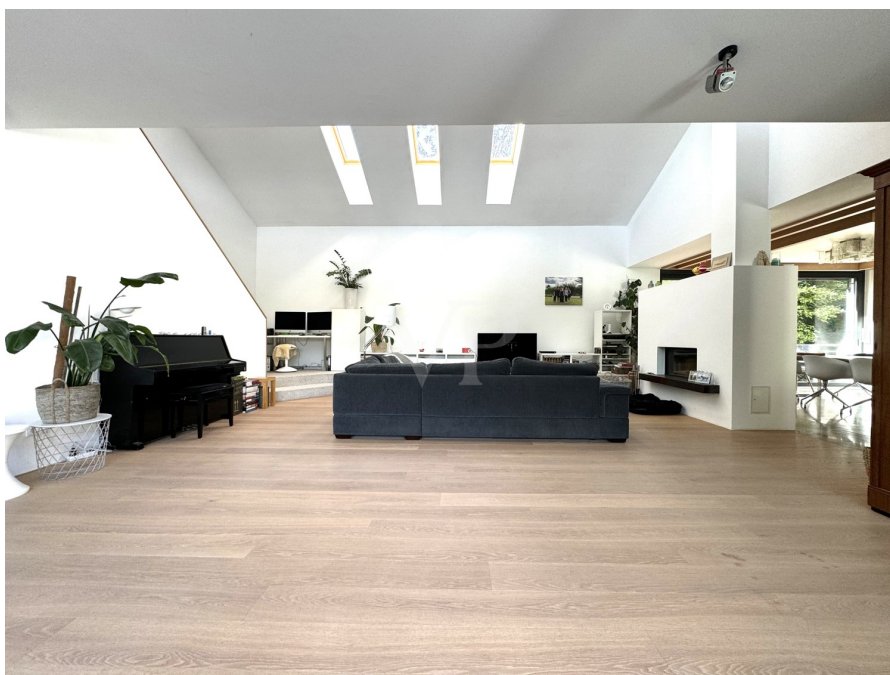
???????? ??????????: 24082044 - 65779 Kelkheim / Hornau – Kelkheim

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	120.80 kWh/m ² a
??????????????	24.04.2034	?????????????	
???????????????????		?????????????	D
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	?????	?????????????	

??????? ???????: 24082044 - 65779 Kelkheim / Hornau – Kelkheim

?? ????????



??????? ???????: 24082044 - 65779 Kelkheim / Hornau – Kelkheim

?? ????????



???????? ??????????: 24082044 - 65779 Kelkheim / Hornau – Kelkheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24082044 - 65779 Kelkheim / Hornau – Kelkheim

?? ?????????



??????? ???????: 24082044 - 65779 Kelkheim / Hornau – Kelkheim

?? ????????



??????? ???????: 24082044 - 65779 Kelkheim / Hornau – Kelkheim

?? ????????



??????? ???????: 24082044 - 65779 Kelkheim / Hornau – Kelkheim

?? ????????



??????? ???????: 24082044 - 65779 Kelkheim / Hornau – Kelkheim

?? ????????



??????? ???????: 24082044 - 65779 Kelkheim / Hornau – Kelkheim

?? ????????



???????? ??????????: 24082044 - 65779 Kelkheim / Hornau – Kelkheim

?? ?????????



??????? ???????: 24082044 - 65779 Kelkheim / Hornau – Kelkheim

?? ????????



??????? ???????: 24082044 - 65779 Kelkheim / Hornau – Kelkheim

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

??????? ????????: 24082044 - 65779 Kelkheim / Hornau – Kelkheim

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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



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

??????? ???????: 24082044 - 65779 Kelkheim / Hornau – Kelkheim

??? ?????? ???????????

Die moderne Villa aus dem Jahr 1976 bietet luxuriöses Wohnen auf ca. 325 m² Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.059 m². Das Haus wird aktuell als Einfamilienhaus genutzt. Baurechtlich ist eine Nutzung als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung möglich und genehmigt. Mit 7 Zimmern und 3 Badezimmern bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine Familie oder anspruchsvolle Paare. Das Haus wurde umfassend modernisiert und saniert, zuletzt im Jahr 2023 im Gartengeschoss. Die hochwertige Ausstattung der Villa umfasst eine neue Heizung mit Solarthermie, einen doppelseitigen Heizkamin, ein modernes Elternbad, eine Einbauküche sowie ein Wohnzimmer mit Galerie. Der Dielenboden verleiht den Räumen einen eleganten Charme. Zusätzlich punktet die Immobilie mit einem Fitnessraum, einer Sauna mit drei Duschen und einem Pool, der zu entspannten Stunden einlädt. Weitere Highlights sind die neuen Alufenster in 3-fach Wärmeschutzverglasung, Raffstores, zwei Außenkamine, eine 3-Fach Garage sowie eine Gartenbewässerungsanlage, die über das Handy regelbar ist. Das Haus verfügt zudem über eine neue Schwimmbadtechnik und Abdeckung, bieten somit höchsten Komfort. Die Räume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet, die auch in den kalten Monaten für angenehme Wärme sorgt. Die Villa besticht zudem durch ihre optimale Lage und die neue Gartengestaltung mit Wasserbecken. Ein Brunnen zur Gartenbewässerung sorgt für ein grünes und gepflegtes Ambiente. Die Garagentore wurden ebenfalls 2018 erneuert, um eine sichere Unterbringung von Fahrzeugen zu gewährleisten. Insgesamt überzeugt die Immobilie durch ihren erstklassigen Zustand, die hochwertige Ausstattung und die großzügige Raumaufteilung. Wer auf der Suche nach einem exklusiven Zuhause mit modernem Komfort ist, wird sich hier sofort wohlfühlen. Ein Besichtigungstermin lohnt sich, um sich von den Vorzügen dieser Villa persönlich zu überzeugen.

??????? ???????: 24082044 - 65779 Kelkheim / Hornau – Kelkheim

???????????????? ???? ??????????

- Neue Heizung und Solarthermie
- Doppelseitiger Heizkamin
- Elternbad neu
- Einbauküche
- Wohnzimmer mit Galerie
- Dielenboden
- Fitnessraum
- Sauna mit drei Duschen
- Pool
- Neue Schwimmbadtechnik und Abdeckung
- Raffstores
- Neue Alufenster in 3-fach Warmedämmverglasung
- 2 Außenkamine
- 3-Fach Garage
- neue Gartengestaltung mit Wasserbecken
- Brunnen zur Gartenbewässerung
- Gartenbewässerungsanlage mit Brunnenbewässerung über das Handy regelbar
- Garagentore neu

??????? ???????: 24082044 - 65779 Kelkheim / Hornau – Kelkheim

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 24082044 - 65779 Kelkheim / Hornau – Kelkheim

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 120.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 24082044 - 65779 Kelkheim / Hornau – Kelkheim

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus
E-Mail: hofheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com