

Kelkheim (Taunus) – Hornau

Exquisiter Bungalow mit Pool auf mediterranem Grundstück

Número de propiedad: 25082067



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 2.350.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 314,1 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.188 m²

Número de propiedad: 25082067 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25082067 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

De un vistazo

Número de propiedad	25082067
Superficie habitable	ca. 314,1 m ²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	7
Dormitorios	6
Baños	3
Año de construcción	1968
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Garaje

Precio de compra	2.350.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 103 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25082067 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	03.10.2029
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	105.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1990

Número de propiedad: 25082067 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

La propiedad



Número de propiedad: 25082067 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

La propiedad



Número de propiedad: 25082067 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

La propiedad



Número de propiedad: 25082067 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

Número de propiedad: 25082067 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

La propiedad

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

Número de propiedad: 25082067 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

Una primera impresión

Wohnen wie andere Urlaub machen!

Angeboten wird ein Anwesen auf einem 1.188 m² großen Grundstück gestaltet im mediterranen Flair Frankreichs.

Diese großzügige Villa beeindruckt bereits beim Betreten durch ihre klare und offene Architektur. Bei der Auswahl der Ausstattung wurde oberster Wert auf Qualität und harmonisch und konsequent aufeinander abgestimmten Farben und Materialien gelegt. Zahlreiche vom Schreiner maßangefertigte Elemente gewährleisten hohen Komfort, modernste Technik erfüllt zudem die energetischen Anforderungen einer Immobilie dieser Klasse.

Durchdachte Lichtkonzepte schaffen zusätzlich eine gemütliche und exklusive Atmosphäre.

Freuen Sie sich deshalb auf eine Villa der Extraklasse, die es so nur selten zu finden gibt.

Der 1968 erbaute und 2023/24 sanierte Bungalow erstreckt sich auf einer Gesamtfläche von circa 300 m², verteilt auf insgesamt 6 Zimmer und zwei Ebenen.

Der Mittelpunkt des Hauses ist der überaus großzügige, offene Wohn- und Essbereich mit dem fließenden Übergang in die ebenfalls offen gehaltene Landhausküche.

Beeindruckend sind die Deckenhöhen und die großen Fensterflächen, beides zusammen schafft eine luftige und lichtdurchflutete Atmosphäre.

Raum und Garten verschmelzen!

Die vom Wohnbereich aus zu betretende Südterrasse, mit Travertin belegt, eröffnet einen unvergleichlichen Ausblick in den idyllisch angelegten, komplett eingewachsenen Garten im französischen Stil.

Der Lavendelduft ist ebenso angenehm, wie das Bad im eigenen Pool, absolute Privatsphäre ist Ihnen hier garantiert.

Eine weitere Terrasse ist von der Küche aus zu begehen und spendet im Sommer kühlen Schatten.

Auf selbiger Ebene steht Ihnen ein Master-Bereich mit einem Schlafzimmer, Ankleide und Masterbad zur Verfügung. Räumlich ist dieser Bereich gekonnt vom öffentlichen Bereich separiert.

Ein Gästezimmer/ Büro mit dem danebenliegenden Gäste-WC ist vom repräsentativen Entrée zu betreten und gibt den Zugang zu der Südterrasse frei.

Eine luxuriöse Marmortreppe führt auf die Ebene des Untergeschosses.

Hier befinden sich drei identisch große Kinderzimmer sowie ein Duschbad.

Die Diele verfügt über eine Bar mit einem dahinter liegenden Weinkeller.
Begeistern wird Sie zudem ein Fitnessraum mit TV.
Ferner bieten Kellerräume ausreichend Stauraum.

Ausbaupotential für weitere Zimmer steht Ihnen im Dachgeschoss zur Verfügung, eine Aufstockung im Bauhausstil ist möglich.

Eine Doppelgarage und eine weitere Garage mit Überlänge wird die Herzen von Autofans höher schlagen lassen.

Überzeugen Sie sich selbst von der herausragenden Wohnqualität, der erstklassigen Innenausstattung und der exklusiven Lage bei einem Besichtigungstermin mit uns vor Ort.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme unter Angabe Ihrer vollständigen Daten.

Número de propiedad: 25082067 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

Detalles de los servicios

- exklusive Nachbarschaft
- traumhaft angelegter Garten im französischen Stil und Natursteinterrasse
- zwei Außenterrassen zum Großteil überdacht
- Pool mit Überdachung
- Doppelgarage mit Gartenzugang
- weitere Garage mit Überlänge
- 2023/ 2024 kernsanierter Bungalow in erstklassiger Ausstattung
- Landhausküche
- offener Wohn- und Essbereich
- zahlreiche Einbaumöbel vom Schreiner maßgefertigt
- erlesenes Lichtkonzept von Artemide, Occio und Slam
- Eiche Parkettböden in Schlossdielenoptik
- Feinsteinzeug aus Frankreich
- Rollläden und Fliegengitter
- Designkamin im Entrée
- massive Marmortreppe als Wendeltreppe gefertigt
- energetisch sehr gut aufgestellt: Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung und Photovoltaik mit 9,8 kWh Speicher, Fußbodenheizung im Erdgeschoss, 3-fach Verglasung
- Heizung aus 2023, Enthärtungsanlage
- Heizstrahler auf der Südterrasse
- Fitnessraum mit TV
- automatisches Bewässerungssystem im Garten
- Mähroboter
- Bar mit angeschlossenen Weinkeller
- Sicherheitskonzept
- Dachgeschoss mit Aufstockungsmöglichkeit

Número de propiedad: 25082067 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25082067 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.10.2029.
Endenergiebedarf beträgt 105.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.
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 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.

Número de propiedad: 25082067 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

E-Mail: hofheim@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com