

Kelkheim (Taunus) – Hornau

# Exquisiter Bungalow mit Pool auf mediterranem Grundstück

**CODICE OGGETTO: 25082067**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 2.350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 314,1 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.188 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25082067 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

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

**CODICE OGGETTO: 25082067 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau**

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25082067                             |
| Superficie netta    | ca. 314,1 m <sup>2</sup>             |
| Tipologia tetto     | a padiglione                         |
| Vani                | 7                                    |
| Camere da letto     | 6                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1968                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>3 x Garage |

|                                    |                                                                                 |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 2.350.000 EUR                                                                   |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                               |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2024                                                                            |
| Stato dell'immobile                | Ristrutturato                                                                   |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                       |
| Superficie lorda                   | ca. 103 m <sup>2</sup>                                                          |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

CODICE OGGETTO: 25082067 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                     |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento          | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo energetico                                    | 105.50 kWh/m²a      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 03.10.2029           | Classe di efficienza energetica                       | D                   |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1990                |

CODICE OGGETTO: 25082067 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25082067 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25082067 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25082067 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## 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: 25082067 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## 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: 25082067 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau**

## Una prima impressione

Wohnen wie andere Urlaub machen!

Angeboten wird ein Anwesen auf einem 1.188 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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.

**CODICE OGGETTO: 25082067 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau**

## Dettagli dei servizi

- 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 angeschlossenem Weinkeller
- Sicherheitskonzept
- Dachgeschoss mit Aufstockungsmöglichkeit

**CODICE OGGETTO: 25082067 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau**

## 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: 25082067 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.10.2029.

Endenergiebedarf beträgt 105.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODICE OGGETTO: 25082067 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## 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)