Kelkheim – Eppenhain

Energieeffizienzklasse A+ mit Taunusblick - Familienhaus mit 237m² Wohnfläche

Objektnummer: 26082147



KAUFPREIS: 875.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 237.09 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 734 m²

Objektnummer: 26082147 - 65779 Kelkheim – Eppenhain

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26082147 - 65779 Kelkheim – Eppenhain

Auf einen Blick

Objektnummer	26082147
Wohnfläche	ca. 237.09 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1950
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	875.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 79 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26082147 - 65779 Kelkheim – Eppenhain

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	13.04.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	26.93 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 26082147 - 65779 Kelkheim – Eppenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26082147 - 65779 Kelkheim – Eppenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26082147 - 65779 Kelkheim – Eppenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26082147 - 65779 Kelkheim – Eppenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26082147 - 65779 Kelkheim – Eppenhain

Die Immobilie

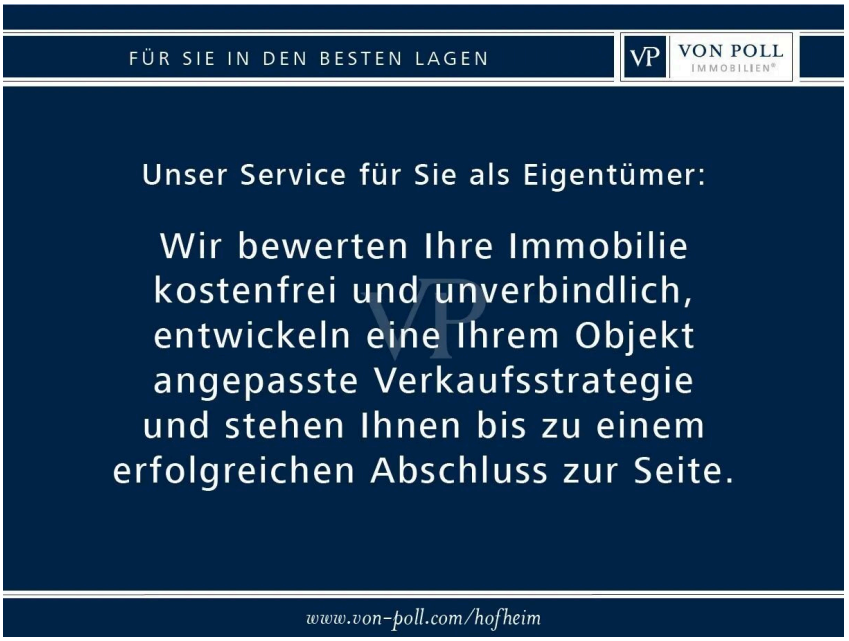




Objektnummer: 26082147 - 65779 Kelkheim – Eppenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26082147 - 65779 Kelkheim – Eppenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26082147 - 65779 Kelkheim – Eppenhain

Ein erster Eindruck

Nur 181 Euro Stromkosten im Monat: Bei diesem energetisch sanierten Haus beliefen sich 2025 die Kosten für Heizung, Warmwasser, Klimatisierung, den gesamten Haushaltsstrom und 2.126 kWh für das Laden eines Elektroautos auf insgesamt nur rund 2.610 Euro. Nach Abzug von 436 Euro Einspeisevergütung bleiben Stromkosten von rund 2.174 Euro im Jahr – das entspricht rund 181 Euro im Monat. Ein außergewöhnlicher Wert für ein Haus mit 237 m² Wohnfläche und die Jahresfahrleistung eines Elektroautos obendrein.

Zum Vergleich: In einem Einfamilienhaus dieser Größe mit Gasheizung gelten allein für Heizung und Warmwasser 3.000 bis 4.400 Euro im Jahr als normal – Haushaltsstrom und Kraftstoff dabei noch nicht eingerechnet.

Möglich macht das ein Energiekonzept, das in den vergangenen fünf Jahren Schritt für Schritt aufgebaut wurde: Die Fassade wurde mit 16 cm gedämmt und neu verputzt, das Dach mit 18 cm gedämmt und neu eingedeckt, das Kellergeschoss von außen abgedichtet und mit 8 cm gedämmt. Dazu kommen eine Viessmann-Luft-Wasser-Wärmepumpe, eine Photovoltaikanlage mit 10 kWp, ein Stromspeicher mit 10 kWh und eine Wallbox. Das Ergebnis: Energieeffizienzklasse A+ bei 26,93 kWh/(m²a). Die Photovoltaikanlage lieferte 2025 rund 8.580 kWh Strom. Die Wärmepumpe arbeitet mit einer maximalen Vorlauftemperatur von 50 °C und damit auch mit den vorhandenen Heizkörpern effizient.

Drei Etagen, drei Bäder: Im Erdgeschoss befindet sich ein offener Wohn- und Essbereich von zusammen rund 47 m² mit Parkett und Kaminofen, dazu die 2022 eingebaute Rotpunkt-Einbauküche mit Miele- und AEG-Geräten und ein 2025 saniertes Bad. Im Obergeschoss stehen vier Zimmer mit originalen Dielenböden zur Verfügung, darunter zwei mit jeweils über 21 m², sowie ein weiteres Vollbad. Im Dachgeschoss befinden sich vier weitere Zimmer, ebenfalls mit Dielen, ein drittes Bad und eine 2025 erneuerte Dachterrasse mit knapp 17 m². Diese Aufteilung bietet viel Raum für eine große Familie, ein Zusammenleben mehrerer Generationen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Das voll unterkellerte Haus bietet zusätzlich rund 79 m² Nutzfläche für Vorräte, Fahrräder und Hobbys.

Viel Platz auch draußen: Der Garten auf dem 734 m² großen Grundstück erstreckt sich über zwei Ebenen: Auf der unteren Ebene befindet sich die 2024 erneuerte und überdachte Terrasse, darüber eine großzügige Rasenfläche mit Gartenhaus, Rutsche und Schaukel. Für die Gartenbewässerung steht eine 5.000-Liter-Zisterne zur Verfügung.

Angenehmes Klima: Eppenhain liegt auf rund 420 m ü. NN und ist damit der

höchstgelegene Ort des Main-Taunus-Kreises. Gerade an heißen Sommertagen liegen die Temperaturen hier häufig einige Grad niedriger als in der Rhein-Main-Ebene. Für zusätzlichen Komfort sorgen Klimaanlagen in sechs Schlafräumen, deren Strombedarf tagsüber durch die Photovoltaikanlage unterstützt werden kann.

Trotzdem gut angebunden: Kelkheim-Mitte und Königstein liegen jeweils rund zehn Autominuten entfernt. Die Frankfurter Innenstadt, der Flughafen sowie Wiesbaden und Mainz sind in etwa 25 bis 30 Minuten erreichbar. Ein Kindergarten befindet sich direkt im Ort, die Grundschule in Ruppertshain ist per Schulbus und weiterführende Schulen sind über die Buslinien 804 und 805 angebunden. Für das Arbeiten von zu Hause stehen derzeit 250 Mbit/s zur Verfügung, ein Glasfaseranschluss ist bereits beauftragt.

Hessengeld als mögliche Förderung: Für den Erwerb dieser Immobilie kann – bei Vorliegen der persönlichen Fördervoraussetzungen – Hessengeld in Betracht kommen. Beim erstmaligen Erwerb einer selbstgenutzten Wohnimmobilie in Hessen können förderberechtigte Käufer bis zu 20.000 Euro erhalten, zuzüglich 5.000 Euro je einziehendem minderjährigen Kind. Die tatsächliche Förderberechtigung und Förderhöhe richten sich nach den jeweils geltenden Voraussetzungen des Landes Hessen bzw. der WIBank; ein Rechtsanspruch besteht nicht.

Objektnummer: 26082147 - 65779 Kelkheim – Eppenhain

Ausstattung und Details

- Freistehendes Einfamilienhaus, massiv gebaut, mit Satteldach
- Energieeffizienzklasse A+ bei 26,93 kWh/(m²a)
- Ca. 734 m² Grundstück
- Ca. 237 m² Wohnfläche auf drei Etagen
- Voll unterkellert mit ca. 79 m² Nutzfläche
- 9 Zimmer und 3 Badezimmer
- Klimaanlage in sechs Schlafräumen
- Hochwertige Rotpunkt-Einbauküche mit Geräten von Miele und AEG
- Kaminofen im Wohnbereich
- Überdachte Terrasse mit ca. 20 m², Dachterrasse mit ca. 17 m²
- Garten auf zwei Ebenen mit Gartenhaus, Rutsche und Schaukel
- 2 Pkw-Stellplätze
- Fahrradkeller mit separatem Zugang
- 2025: Dachterrasse erneuert
- 2024: Terrasse erneuert und überdacht
- 2024: Hauseingang erneuert und überdacht
- 2025: Bad im Erdgeschoss saniert
- 2024: Viessmann-Wärmepumpe installiert
- 2024: Dach gedämmt (18 cm) und neu eingedeckt
- 2024: Fassade gedämmt (16 cm) und neu verputzt
- 2024: Neue Kellerfenster eingebaut
- 2024: Klimaanlagen in 6 Schlafräumen installiert
- 2024: Außenanlage neu gepflastert und Garten angelegt
- 2024: 5.000-Liter-Regenwasserzisterne installiert
- 2023: Kellergeschoss von außen abgedichtet und gedämmt (8 cm)
- 2022: 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
- 2002: Holzfenster mit Wärmeschutz-Isolierverglasung eingebaut

Objektnummer: 26082147 - 65779 Kelkheim – Eppenhain

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in ruhiger Wohnlage von Kelkheim-Eppenhain. Eppenhain liegt am Südhang des Taunus und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Das Umfeld ist geprägt von viel Grün und einer gewachsenen Nachbarschaft.

Mit rund 420 m ü. NN ist Eppenhain der höchstgelegene Ort des Main-Taunus-Kreises. Gerade in den Sommermonaten liegen die Temperaturen hier häufig einige Grad niedriger als in der Rhein-Main-Ebene.

Kinderbetreuung und Schulen: Ein Kindergarten befindet sich direkt im Ort. Die Grundschule in Ruppertshain ist mit dem Schulbus erreichbar, weiterführende Schulen in Kelkheim und Königstein sind über die Buslinien 804 und 805 angebunden.

Freizeit: Beliebte Ausflugsziele wie der Rettershof, der Atzelberg, der Gimbacher Hof und die Rote Mühle befinden sich in der Umgebung. Wander-, Rad- und Reitwege beginnen praktisch vor der Haustür. Auch der Feldberg sowie die Golfclubs in Kronberg und Hofheim sind gut erreichbar.

Anbindung: Kelkheim-Mitte und Königstein liegen jeweils rund zehn Autominuten entfernt. Die Frankfurter Innenstadt, der Flughafen sowie Wiesbaden und Mainz sind in etwa 25 bis 30 Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich ebenfalls in wenigen Fahrminuten.

Objektnummer: 26082147 - 65779 Kelkheim – Eppenhain

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26082147 - 65779 Kelkheim – Eppenhain

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim
Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0
E-Mail: hofheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com