Kelkheim (Taunus) – Münster

Traumhafte Villa im mediterranen Stil

Objektnummer: 26082154



KAUFPREIS: 2.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 332.24 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1107 m²

Objektnummer: 26082154 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

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

Objektnummer: 26082154 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

Auf einen Blick

Objektnummer	26082154
Wohnfläche	ca. 332.24 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2005
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	2.250.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26082154 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	52.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.09.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 26082154 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

Die Immobilie





Objektnummer: 26082154 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

Die Immobilie





Objektnummer: 26082154 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

Die Immobilie





Objektnummer: 26082154 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

Die Immobilie





Objektnummer: 26082154 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

Die Immobilie





Objektnummer: 26082154 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

Die Immobilie





Objektnummer: 26082154 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

Die Immobilie





Objektnummer: 26082154 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

Die Immobilie





Objektnummer: 26082154 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

Die Immobilie





Objektnummer: 26082154 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

Objektnummer: 26082154 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

Die Immobilie

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



Objektnummer: 26082154 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

Die Immobilie



Objektnummer: 26082154 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Villa in bevorzugter, ruhiger Wohnlage von Kelkheim-Münster verbindet modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau mit einer mediterranen Anmutung. Die Immobilie überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 332 m², verteilt auf insgesamt 7 Zimmer. Gelegen auf einem großen Grundstück (ca. 1.107 m²) in naturnaher Lage bietet dieses Anwesen ausreichend Platz für Freizeit und Erholung und genügt höchsten Ansprüchen.

Betreten Sie das Haus über das großzügige, mit warmtönigen Fliesen ausgestattete Foyer, von dem aus Sie die anderen Räume des Erdgeschosses erreichen. Gleich hier fällt die überdurchschnittliche Raumhöhe von fast 2,90 m auf, die der Immobilie Luftigkeit und Luxus vermittelt. Der zentrale Platz des Hauses ist das weitläufige Wohn-/Esszimmer (ca. 58 m²), in dem ein Kamin für wohlige Wärme sorgt. Von hier aus gibt es mehrere Zugänge zur teilweise überdachten Sonnenterrasse. Ergänzt wird der Wohnbereich durch eine sich direkt anschließende, sehr hochwertig ausgestattete Küche. Ein separates Arbeitszimmer ergänzt das Angebot im Erdgeschoss. Die geräumige Doppelgarage erreichen Sie direkt aus dem Haus heraus über eine Schleuse.

Über eine repräsentative, halbgewendelte Treppe erreichen Sie den Privatbereich, der sich in einen Eltern- und einen Kinderbereich unterteilt. Im Elternbereich befindet sich der Master-Bedroom mit Ankleidezimmer und einem hellen, geschmackvoll ausgestatteten Badezimmer en suite. Der Kinderbereich umfasst zwei große Kinderzimmer mit direktem Balkonzugang und einem separaten Kinderbad.

Im Souterrain befinden sich ein weiterer Wohnraum mit separatem Bad, ein mit einem Sanarium ausgestatteter Wellness-/Fitnessbereich, ein Weinkeller und weitere infrastrukturelle Räume.

Der parkähnliche Garten ist mediterran gehalten und passt sich mit einer leichten Terrassierung der Grundstückstopografie an. Neben der teilweise überdachten, direkt am Haus gelegenen Sonnenterrasse befindet sich im Garten eine weitere Terrasse samt Pavillon. Der Garten ist mit einem Bewässerungssystem versehen, das sich über eine große Zisterne speist.

Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus Raum, Komfort und moderner Ausstattung, die selbst höchste Ansprüche erfüllt. Gerne stehen wir Ihnen zur Verfügung, um Ihnen die zahlreichen Vorzüge dieser außergewöhnlichen Immobilie persönlich zu präsentieren.

Objektnummer: 26082154 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

Ausstattung und Details

Hochwertige Ausstattung:
- Bodenbeläge: italienische Fliesen und Nussbaumparkett
- große, bodentiefe Fensterelemente in 3-fach Verglasung; 5-fach Zapfen-Terrassentür
- Badezimmer mit hochwertiger Badkeramik und Wäscheabwurfschächten (von jeder Etage wird die Waschküche direkt erreicht)
- luxuriöse Einbauküche mit hochwertigen Geräten von Miele; Arbeitsplatte an der Kochinsel in Ubatuba-Granit
- zahlreiche Einbauschränke im Haus
- große Sauna / Sanarium von Klafs
- Wasserenthärtungsanlage
- Doppelgarage mit elektrischem Garagenrolltor mit Fernbedienung
- elektrisches Einfahrtstor mit Fernbedienung
- eingewachsener, parkähnlicher Garten
- Gartenbewässerungssystem mit Zisterne (14.000 l); Rasenfläche mit Drainage-System; Rasenmähroboter (Leitungen/Kontakte im Rasen verlegt)

wesentliche Modernisierungen:
- neue Heizung inklusive Warmwasserspeicher (2021)
- Dachflächenfenster von Velux mit Hitzeschutzmarkisen (2021)
- Rasen mit Drainagesystem (2020)
- größtenteils erneuerte Rollläden

Objektnummer: 26082154 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26082154 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

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: 26082154 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Münster

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