

Kelkheim (Taunus) – Hornau

# Traumhafte Villa für gehobene Ansprüche

CODE DU BIEN: 25082061



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

PRIX DE LOYER: 4.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 314,1 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.188 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25082061 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25082061 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25082061
Surface habitable	ca. 314,1 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	7
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1968
Place de stationnement	2 x surface libre, 3 x Garage

Prix de loyer	4.500 EUR
Coûts supplémentaires	500 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 103 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25082061 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	105.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.10.2029	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1990

CODE DU BIEN: 25082061 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082061 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082061 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082061 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



CODE DU BIEN: 25082061 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

VP 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

CODE DU BIEN: 25082061 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## Une première impression

Wohnen wie andere Urlaub machen!

Angeboten wird ein Anwesen auf einem 1.188 m<sup>2</sup> großen Grundstück gestaltet im mediterranen Flair Frankreichs zur Vermietung.

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.

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.

CODE DU BIEN: 25082061 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25082061 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25082061 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## Plus d'informations

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.

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.

CODE DU BIEN: 25082061 - 65779 Kelkheim (Taunus) – Hornau

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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