

Hochheim am Main – Massenheim

# Sympathisches Einfamilienhaus in idyllischer Feldrandlage

Objektnummer: 24082058



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

KAUFPREIS: 680.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173,88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 404 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24082058 - 65239 Hochheim am Main – Massenheim

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

Objektnummer: 24082058 - 65239 Hochheim am Main – Massenheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24082058
Wohnfläche	ca. 173,88 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1989
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	680.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24082058 - 65239 Hochheim am Main – Massenheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	118.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.06.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24082058 - 65239 Hochheim am Main – Massenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082058 - 65239 Hochheim am Main – Massenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082058 - 65239 Hochheim am Main – Massenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082058 - 65239 Hochheim am Main – Massenheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24082058 - 65239 Hochheim am Main – Massenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082058 - 65239 Hochheim am Main – Massenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082058 - 65239 Hochheim am Main – Massenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082058 - 65239 Hochheim am Main – Massenheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082058 - 65239 Hochheim am Main – Massenheim

## Die Immobilie



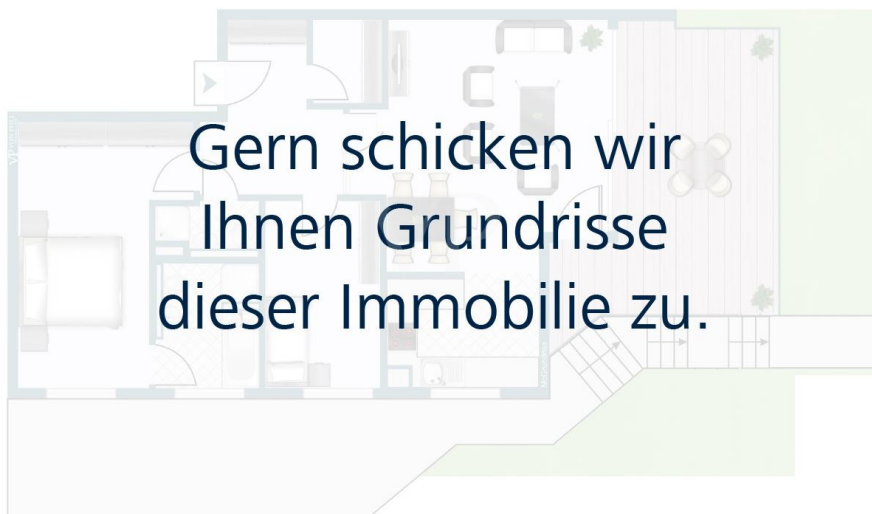
Objektnummer: 24082058 - 65239 Hochheim am Main – Massenheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

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)

Objektnummer: 24082058 - 65239 Hochheim am Main – Massenheim

## Die Immobilie

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

Objektnummer: 24082058 - 65239 Hochheim am Main – Massenheim

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1989 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 174 m<sup>2</sup> auf einem Grundstücksanteil von ca. 404 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für eine Familie. Das Haus befindet sich in einem sehr guten Zustand und wurde laufend modernisiert - zuletzt im Jahr 2021 (neue Gasheizung) und 2023 (Glasfaseranschluss). Die Immobilie verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, die genügend Raum für die individuellen Bedürfnisse der Bewohner bieten. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein helles, dem Garten zugewandtes Wohnzimmer an das sich unmittelbar die offene Küche anschließt. Ein Kachelofen sorgt an kühleren Tagen für wohlige Wärme. Ein Hauswirtschaftsraum und ein Gäste-WC komplettieren hier das Angebot. Über eine geschmackvoll gehaltene Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss, wo sich drei Schlafzimmer und ein großzügiges Badezimmer befinden. Ein stimmungsvolles Studio im Dachgeschoss bietet weiteren Wohnraum. Ein echtes Plus für die Immobilie ist der ansprechend angelegte Garten samt Teich - Ihre Familie und Gäste werden sich hier zu allen Jahreszeiten wohlfühlen! Wann dürfen wir Ihnen diese besondere Immobilie präsentieren? Sprechen Sie uns gerne an.



Objektnummer: 24082058 - 65239 Hochheim am Main – Massenheim

## Ausstattung und Details

- ruhige, idyllische Lage am Feldrand
- gute Erreichbarkeit aller Einrichtungen wie beispielsweise Ärzte, Einkaufsmärkte und Restaurants
- Kindergarten fußläufig in wenigen Gehminuten erreichbar
- offenes Wohn- und Esskonzept
- offene hochwertige Einbauküche von Bulthaup
- schickes Tageslichtbad im Obergeschoss und 1 Gäste-WC im Erdgeschoss
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Kaminofen im Wohn-/Essbereich
- schöner Garten mit großer Terrasse und Teich
- 2 Stellplätze
- Solarthermie auf dem Carportdach
- Glasfaseranschluss

**Objektnummer: 24082058 - 65239 Hochheim am Main – Massenheim**

## Alles zum Standort

Hochheim am Main liegt am rechten Mainufer, umgeben von idyllischen Weinbergen. Hochheim umfasst rund 17.000 Einwohner. Nur etwa 35 Meter oberhalb des Flusses befindet sich Hochheim. Als Weinbaugemeinde mit mehr als 200 ha Weinbau gehört Hochheim zu den größten Weinproduzenten im Rheingau. Hochheim ermöglicht durch seine günstige Verkehrslage ein schnelles Erreichen verschiedenster Ausflugsziele. Es bestehen direkte Verbindungen zu den Autobahnen A671, A66 und A60. Daher eignet sich Hochheim als idealer Wohn- und Urlaubsstandort. Neben den nahegelegenen Städten Mainz, Wiesbaden und Frankfurt ist auch Hochheim sehr gut an das Rhein-Main Verkehrsnetz angebunden. Innerhalb von 20 Minuten ist der Flughafen Frankfurt am Main erreichbar. Die S-Bahn-Linie S1 nach Frankfurt bzw. Wiesbaden fährt ebenfalls in regelmäßigen Abständen. Durch die Buslinien 68, 809, 46, 48 und 826 sind umliegende Orte von Hochheim aus leicht erreichbar.

Objektnummer: 24082058 - 65239 Hochheim am Main – Massenheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 118.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. 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 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: 24082058 - 65239 Hochheim am Main – Massenheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus  
E-Mail: [hofheim@von-poll.com](mailto:hofheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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