

Hofheim am Taunus – Hofheim

# Attraktive DHH in gesuchter Lage zur Neugestaltung

Objektnummer: 24082143



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

KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 275 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24082143 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

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

Objektnummer: 24082143 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24082143
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1986
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 64 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24082143 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	195.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.11.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 24082143 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24082143 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082143 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24082143 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24082143 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082143 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24082143 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



Objektnummer: 24082143 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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



### 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: 24082143 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim**

## Ein erster Eindruck

In einer gesuchten Lage von Hofheim am Steinberg befindet sich diese im Jahr 1986 erbaute Doppelhaushälfte. Offiziell als Zweifamilienhaus genehmigt, wartet dieses Wohndomizil auf eine Gestaltung ganz nach Ihren Wünschen, ob als Einfamilienhaus oder Mehrgenerationen-Wohnmodell, möglicherweise auch als drei kleine Wohneinheiten. Ganz wie es zu Ihrer Familienkonstellation passt. Im Erdgeschoss empfangen Sie zwei Zimmer, beide jeweils mit Zugang zu einer Terrasse, das eine mit integrierter Küche. Eine Verbindung beider Bereiche wäre denkbar. Die Südterrasse gibt den Zugang in den komplett eingewachsenen Garten frei. Im Obergeschoss befinden sich aktuell zwei Zimmer, davon eins mit Zugang zu dem Südbalkon, eine separate Küche und ein Bad. Das Dachgeschoss bietet zwei weitere Zimmer zur Nutzung an und verfügt über ein weiteres Badezimmer, diese Ebene eignet sich wunderbar als Kinderetage. Eine separate Nutzung der einzelnen Etagen als Wohneinheiten ist aufgrund des gut platzierten Treppenhauses ebenso denkbar. Eine Vollunterkellerung gewährt Stauraum, ein Partykeller mit Bar sowie ein großer Hobbyraum vermögen hier zu begeistern. Komplettiert wird das Angebot durch die Garage und den Stellplatz davor.

Objektnummer: 24082143 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Ausstattung und Details

- gefragte Lage
- ansprechender Grundriss für eine Familie
- Mehrgenerationen-Wohnen möglich  
(Zweifamilienhaus laut Baugenehmigung)
- kleiner, eingewachsener Südgarten mit Terrasse
- Balkon mit Blick
- Vollunterkellerung mit Partykeller und großem Hobbyraum
- Garage und Stellplatz davor



Objektnummer: 24082143 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Alles zum Standort

Hofheim liegt zwischen Frankfurt und Wiesbaden. Als Kreisstadt verfügt Hofheim über alle notwendigen öffentlichen Ämter und Einrichtungen. Das Angebot an Schulen reicht von mehreren Grundschulen über private Real- und Berufsfachschulen bis hin zum Gymnasium. Darüber hinaus befindet sich direkt in Hofheim das Montessori-Zentrum. Dieses verfügt von einem Kinderhaus und Grundschule über eine Gesamtschule bis hin zur gymnasialen Oberstufe alles was für die nötige Betreuung und Bildung Ihres Nachwuchses notwendig ist. Ein privates Gymnasium befindet sich im ca. 6 km entfernten Kelkheim und internationale Schulen in Sindlingen (ca. 8 km) und Oberursel (ca. 15 km). Hofheims Innenstadt hat einen wunderschönen sanierten, verkehrsberuhigten Stadtkern. Für eine Stadt mit nur rund 40.000 Einwohnern verfügt sie über ein überdurchschnittliches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten. In Hofheim und Umgebung finden sich diverse Tennisplätze/-hallen und Reitstallungen. Direkt zu Hofheim gehört eine 18-Loch-Turnier-Golfanlage, ein weiterer Golfplatz befindet sich im ca. 10 km entfernten Delkenheim. Hofheim verfügt über zwei Sportplätze (davon einer in Anbindung zur Kreissporthalle) und ein Sport- und Freizeitbad (Rhein-Main-Therme) welches in ca. 15 Gehminuten zu erreichen ist. Hofheim am Taunus zeichnet sich durch seine außergewöhnlich verkehrsgünstige Lage im Rhein-Main-Gebiet aus (ca. 15 Auto-Minuten nach Frankfurt, Wiesbaden, Mainz und zum Airport). Der Bahnhof mit S-Bahn-Anbindung (Linie S2) in Richtung Niedernhausen sowie über Frankfurt am Main nach Dietzenbach ist zu Fuß erreichbar. Ebenfalls hält je nach Uhrzeit, die Regionalbahn RB 20 oder der Regionalexpress RE 20 auf der Linie Limburg an der Lahn - Frankfurt am Main, am Hofheimer Bahnhof. Erwähnenswert ist auch der geplante ICE-Halt für 2025 in Hofheim-Wallau mit dem Sie innerhalb von ein paar Minuten am Frankfurter-Flughafen sind.

Objektnummer: 24082143 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 195.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24082143 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## 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)