

Hofheim am Taunus – Wallau

# Ein- bis Zweifamilienhaus in Wallau mit Nebengebäuden und großem Grundstück

Objektnummer: 24082123



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

**KAUFPREIS: 630.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 651 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24082123 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

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

Objektnummer: 24082123 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24082123
Wohnfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1908
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	630.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24082123 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	350.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.06.2032	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1908

Objektnummer: 24082123 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082123 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082123 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082123 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082123 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082123 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Die Immobilie



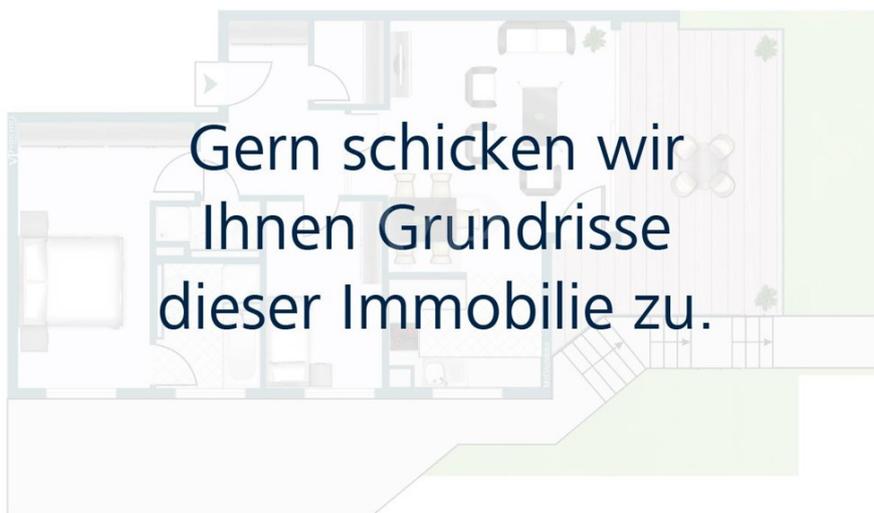
Objektnummer: 24082123 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## 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: 24082123 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## 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: 24082123 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Anwesen in Wallau bietet Ihnen verschiedene Wohnmöglichkeiten: Hier können Sie direkt einziehen und frei entscheiden, ob Sie hier ein Mehrgenerationenwohnen gestalten, oder vermieten, oder alles selbst bewohnen! Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahre 1908 erbaut, und im Laufe der Jahrzehnte aufgestockt und angebaut, und hat eine gute Bausubstanz und wurden seither stets instand gehalten, und in 2012 kernsaniert. Das Anwesen besteht aktuell aus zwei Wohneinheiten. Die attraktive fünf-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und ist über eine Wendeltreppe im Wohnzimmer verbunden. Im Erdgeschoß finden Sie die neuwertige, offene Küche mit Tresen, sowie ein großes Wohn-Eßzimmer mit Zugang zum Hof. Außerdem befindet sich hier ein weiteres Zimmer, welches sehr gut als Elternschlafzimmer nutzbar ist. Im ersten Obergeschoß gibt es drei weitere Schlafzimmer, sowie ein großzügiges Tageslichtbad mit Regendusche. Im Dachgeschoß wurde eine gemütliche Zwei-Zimmer Wohnung realisiert, welche aktuell vermietet ist. Das Anwesen bietet außerdem noch mehrere Gebäude im Hof, wie eine große Lagerhalle, ein wohnlich ausgebautes Büro mit Bad, Garagen und Nebengebäude - der idyllische Innenhof ist nicht einsehbar und bietet viel Platz zur Erholung, ebenso ließe sich hier auch ein Garten anlegen, Parkmöglichkeiten im Hof sind hier ausreichend vorhanden. Dieses seltene Angebot eignet sich für die große Familie. Weiter besteht die Möglichkeit mit mehreren Generationen hier einzuziehen, Teile des Anwesens zu vermieten und/oder Arbeiten und Wohnen gemeinsam unter einem Dach unterzubringen. In Absprache mit dem Bauamt sind vielfältige Erweiterungen möglich. Bitte geben Sie, bei Interesse Ihre vollständigen Kontaktdaten inklusive Telefonnummer und E-Mail-Adresse an.

Objektnummer: 24082123 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Ausstattung und Details

- hochwertige Einbauküche
- Dielenböden teils original
- saniertes Badezimmer mit Regendusche
- Klimaanlage im Wohnzimmer
- Entkalkungsanlage
- Rollläden teils elektrisch
- in 2012 Elektrik und alle Wasserleitungen erneuert
- außergewöhnlich großer Außenbereich mit Nebengebäuden wie Werkstatt, Lagerhallen und Garage

Objektnummer: 24082123 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## 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 Real- und Berufsfachschulen bis hin zum Gymnasium. Ein privates Gymnasium befindet sich im ca. 6 km entfernten Kelkheim/Ts.. Internationale Schulen findet man 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 es über ein überdurchschnittliches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten. Wallau ist ein Ortsteil der Kreisstadt Hofheim am Taunus. Der Ort liegt ca. 10 Kilometer südwestlich des Hofheimer Stadtkerns und liegt an Hofheims Westgrenze und an der Grenze zum Vordertaunus im Tal des Wickerbachs, der mitten durch den Ort fließt. Sportlichen Aktivitäten kann man beim TV Wallau 1861 e.V. nachgehen. Das Angebot des Vereins umfasst Fußball, Handball, Tischtennis, Turnen, Leichtathletik, Radfahren und Wandern. 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 Ortsteil Wallau wird von mehreren Buslinien bedient die zwischen Hofheim und Wiesbaden verkehren.

Objektnummer: 24082123 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2032. Endenergiebedarf beträgt 350.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24082123 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## 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)