

Hofheim am Taunus – Wallau

# Charmante Maisonettewohnung auf drei Etagen

Objektnummer: 24082146



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

KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 206 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7

Objektnummer: 24082146 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

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

Objektnummer: 24082146 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24082146	Kaufpreis	350.000 EUR
Wohnfläche	ca. 206 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Maisonette
Zimmer	7	Provision	KaufpreisesKäuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Badezimmer	2	Zustand der Immobilie	modernisiert
Baujahr	1980	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 7 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 24082146 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	163.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.08.2025	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 24082146 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082146 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082146 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082146 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Die Immobilie





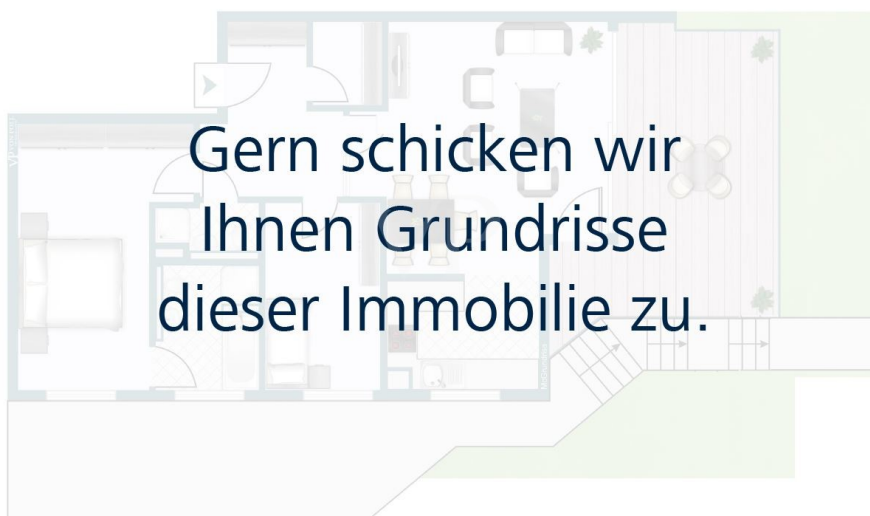
Objektnummer: 24082146 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## 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: 24082146 - 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: 24082146 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Ein erster Eindruck

In einer ruhigen Seitenstraße der Wallauer Altstadt dürfen wir Ihnen diese charmante Maisonette-Wohnung innerhalb eines Ensembles von 4 Wohneinheiten vorstellen. Sie betreten die Liegenschaft über ein großes Hoftor und treten ein in ein Haus im Haus Konzept verteilt auf 3 Etagen und ca. 200 qm Wohnfläche. Der Großteil der Wohnung wurde bereits saniert und auf den Stand der Zeit gesetzt. So wurden die Elektroleitungen erneuert, die Fenster ausgetauscht und die Bäder modernisiert. Einige, kleine Restarbeiten müssen noch durchgeführt werden. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Zimmer, davon eins mit Zugang zum Duschbad. In der Diele wurde eine kleine Pantryküche integriert, so dass das Erdgeschoss als Einliegerwohnung nutzbar ist. Im Ober- und Dachgeschoss befindet sich die Hauptwohnung mit einer offenen Küche, dem Wohnzimmer, einigen Zimmern sowie dem Hauptbad. Wenn Sie auf der Suche nach einer nicht ganz konventionellen, aber dennoch großzügigen Immobilie in einer ruhigen Nachbarschaft mit dem Charme von altem Fachwerk sind, dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 24082146 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Ausstattung und Details

- direkte Altstadtlage von Hofheim Wallau
- Haus im Haus Konzept auf drei Etagen
- größtenteils sanierter Zustand
- viele Zimmer zur individuellen Nutzung

Objektnummer: 24082146 - 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: 24082146 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.8.2025. Endenergieverbrauch beträgt 163.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. 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: 24082146 - 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)