

Hofheim am Taunus – Wallau

Ein- bis Zweifamilienhaus in Wallau mit Nebengebäuden und großem Grundstück

Property ID: 24082123



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 630.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 200 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 651 m²

Property ID: 24082123 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24082123 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

At a glance

Property ID	24082123
Living Space	ca. 200 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1908
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	630.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 24082123 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	350.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	14.06.2032	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1908

Property ID: 24082123 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

The property



Property ID: 24082123 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

The property



Property ID: 24082123 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

The property



Property ID: 24082123 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

The property



Property ID: 24082123 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

The property



Property ID: 24082123 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

The property

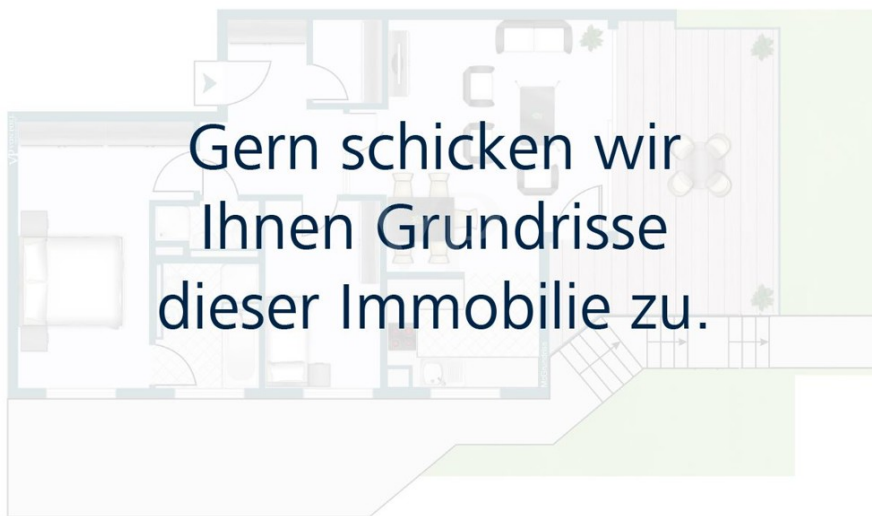


Property ID: 24082123 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/hofheim

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

Property ID: 24082123 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

The property

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

Property ID: 24082123 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

A first impression

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.

Property ID: 24082123 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

Details of amenities

- 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

Property ID: 24082123 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

All about the location

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.

Property ID: 24082123 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2032. Endenergiebedarf beträgt 350.60 kWh/(m²*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.

Property ID: 24082123 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus

E-Mail: hofheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com