

Hochheim am Main – Massenheim

# Sympathisches Einfamilienhaus in idyllischer Feldrandlage

Property ID: 24082058



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

**PURCHASE PRICE: 680.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 173,88 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 404 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24082058 - 65239 Hochheim am Main – Massenheim

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

Property ID: 24082058 - 65239 Hochheim am Main – Massenheim

## At a glance

Property ID	24082058	Purchase Price	680.000 EUR
Living Space	ca. 173,88 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2021
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1989		
Type of parking	2 x Car port		

Property ID: 24082058 - 65239 Hochheim am Main – Massenheim

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	118.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.06.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 24082058 - 65239 Hochheim am Main – Massenheim

## The property



Property ID: 24082058 - 65239 Hochheim am Main – Massenheim

## The property



Property ID: 24082058 - 65239 Hochheim am Main – Massenheim

## The property



Property ID: 24082058 - 65239 Hochheim am Main – Massenheim

## The property





Property ID: 24082058 - 65239 Hochheim am Main – Massenheim

## The property



Property ID: 24082058 - 65239 Hochheim am Main – Massenheim

## The property



Property ID: 24082058 - 65239 Hochheim am Main – Massenheim

## The property



Property ID: 24082058 - 65239 Hochheim am Main – Massenheim

## The property



Property ID: 24082058 - 65239 Hochheim am Main – Massenheim

## The property



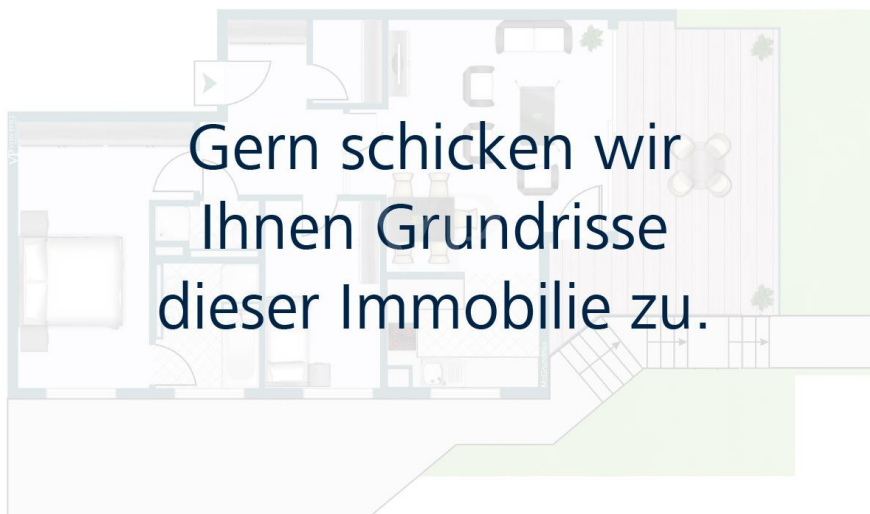
Property ID: 24082058 - 65239 Hochheim am Main – Massenheim

## The property

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)

Property ID: 24082058 - 65239 Hochheim am Main – Massenheim

## 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: 24082058 - 65239 Hochheim am Main – Massenheim

## A first impression

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.



Property ID: 24082058 - 65239 Hochheim am Main – Massenheim

## Details of amenities

- 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

Property ID: 24082058 - 65239 Hochheim am Main – Massenheim

## All about the location

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.

Property ID: 24082058 - 65239 Hochheim am Main – Massenheim

## Other information

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.

Property ID: 24082058 - 65239 Hochheim am Main – Massenheim

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)