

Hofheim/Taunus

# Attraktives Mehrfamilienhaus mit vielen Optionen an der Bebauungsgrenze

Property ID: 24082050



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

**PURCHASE PRICE: 1.295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 454 m<sup>2</sup> • ROOMS: 14 • LAND AREA: 1.213 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24082050 - 65719 Hofheim/Taunus

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

Property ID: 24082050 - 65719 Hofheim/Taunus

## At a glance

Property ID	24082050
Living Space	ca. 454 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	14
Bedrooms	10
Bathrooms	4
Year of construction	1966
Type of parking	6 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	1.295.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 134 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24082050 - 65719 Hofheim/Taunus

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	277.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.02.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas		

Property ID: 24082050 - 65719 Hofheim/Taunus

## The property





Property ID: 24082050 - 65719 Hofheim/Taunus

## The property



Property ID: 24082050 - 65719 Hofheim/Taunus

## The property





Property ID: 24082050 - 65719 Hofheim/Taunus

## The property





Property ID: 24082050 - 65719 Hofheim/Taunus

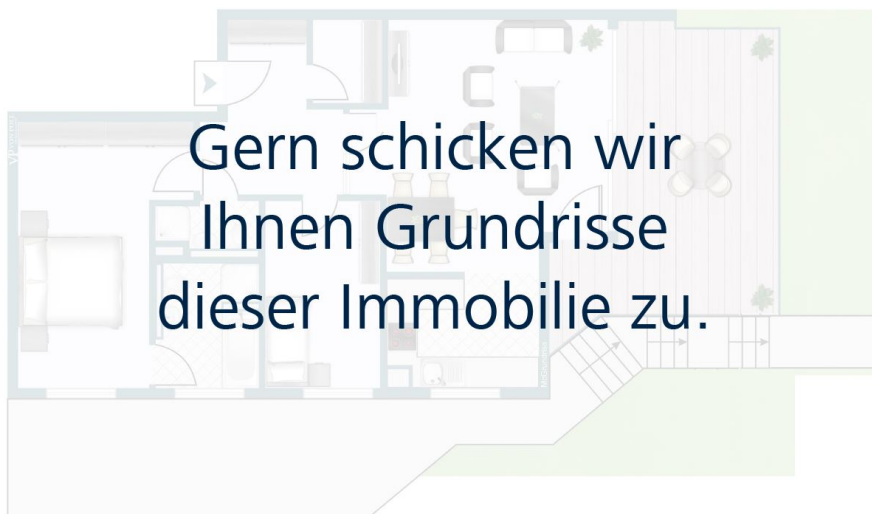
## The property



Property ID: 24082050 - 65719 Hofheim/Taunus

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

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)

Property ID: 24082050 - 65719 Hofheim/Taunus

## 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: 24082050 - 65719 Hofheim/Taunus

## A first impression

In einer zentralen Lage und dennoch in grüner Umgebung an der Bebauungsgrenze der Hofheimer Innenstadt gelegen, steht dieses Wohndomizil zum Verkauf, welches Ihr Zuhause für die große Familie im Mehrgenerationenstil werden könnte. Aber auch der Umbau zu einer großzügigen Wohnimmobilie, eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder Wohnen und Vermieten ist denkbar und ermöglicht eine Vielzahl an Nutzungsoptionen. Auf ca. 365 qm Wohnfläche verteilt auf drei Hausebenen stehen derzeit drei Wohneinheiten zur Verfügung. Die Grundrisse sind großzügig geschnitten und verleihen den einzelnen Wohneinheiten einen repräsentativen Charakter. Jede Etage verfügt über drei bis vier Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Tageslicht sowie ein Gäste-WC im Erd- und Obergeschoss. Die Gartenwohnung verfügt über einen ansprechenden Wintergarten, in dem auch an Schlechtwettertagen verweilt werden kann sowie über eine großzügige gen Süden ausgerichtete, uneinsehbare Sonnenterrasse. Die Wohnung im Obergeschoss gewährt Zugang zu einem großzügigen Sonnenbalkon mit Blick auf das Grün der Umgebung. Ein Garten ohne Sichtnachbarn ist gefällig, komplettiert wird der Außenbereich durch einen Innenhof und zahlreiche Außenstellplätze sowie zwei Garagen. Begeistern wird Sie eine an das Bestandshaus angebaute Wohneinheit mit weiteren zwei Zimmern, Küche und Badezimmer von ca. 90 qm. Diese Einheit kann vermietet werden, interessant ist dies jedoch auch für Gewerbebetreibende oder Freiberufler um Mandanten oder Kunden zu empfangen und so Wohnen und Arbeiten zu verbinden. Sollten Sie sich in der Beschreibung wiederfinden, so freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins, um Ihnen die verschiedenen Nutzungsoptionen aufzuzeigen.



Property ID: 24082050 - 65719 Hofheim/Taunus

## Details of amenities

- zentrale Lage im Grünen an der Bebauungsgrenze
- fußläufige Erreichbarkeit der Hofheimer Innenstadt und der S-Bahn
- insgesamt 4 Wohneinheiten
- repräsentative Wohnräume
- Wintergarten
- Anbau auch beruflich nutzbar
- zwei Garagen
- zahlreiche Stellplätze

Property ID: 24082050 - 65719 Hofheim/Taunus

## 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 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.

Property ID: 24082050 - 65719 Hofheim/Taunus

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 277.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. 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: 24082050 - 65719 Hofheim/Taunus

## 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)