

Hofheim/Taunus

# Repräsentative Erdgeschossperle

Property ID: 24082050a



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

**PURCHASE PRICE: 465.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 24082050a - 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: 24082050a - 65719 Hofheim/Taunus

## At a glance

Property ID	24082050a
Living Space	ca. 125 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1966
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	465.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24082050a - 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: 24082050a - 65719 Hofheim/Taunus

## The property



Property ID: 24082050a - 65719 Hofheim/Taunus

## The property



Property ID: 24082050a - 65719 Hofheim/Taunus

## The property



Property ID: 24082050a - 65719 Hofheim/Taunus

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



Property ID: 24082050a - 65719 Hofheim/Taunus

## The property

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)

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: 24082050a - 65719 Hofheim/Taunus

## A first impression

In einer zentralen Lage mit fußläufiger Erreichbarkeit der Hofheimer Innenstadt, steht diese charmante Erdgeschosswohnung in einer kleinen Liegenschaft mit lediglich 4 Wohneinheiten zum Verkauf. Ursprünglich im Jahr 1966 erbaut, besticht dieses Wohndomizil durch eine gehobene Ausstattung und repräsentative Raumgestaltung. Mit ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 3-4 Zimmer, eignet sich die Wohnung ideal für Paare oder kleine Familien. Sie betreten die Wohnung über einen einladenden Dielenbereich und gelangen von hier aus in das großzügige Wohn- und Esszimmer mit dem Zugang zu der Sonnenterrasse mit Blick ins Grüne. Der Essbereich ließe sich ohne Weiteres in ein viertes Zimmer schließen. Die Küche ist separat befindlich und verfügt über Einbaumöbel sowie über Platz für einen Esstisch. Zwei ordentliche Zimmer mit Südausrichtung, ein Tageslichtbad mit begehrter Dusche sowie ein Gäste-WC bilden das Raumangebot ab. Insgesamt sorgt die großzügige Raumaufteilung für ein angenehmes Wohngefühl und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein eigener Gartenanteil neben der Terrasse und halbumlaufend um das Haus, erweitert die Fläche nach außen hin und bietet Platz für einen kleinen Spielbereich für Ihre Kinder. Im Untergeschoss des Hauses befindet sich neben der Waschküche und dem Fahrradraum, ein eigener Kellerraum. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, wenn Sie auf der Suche nach einer großzügigen Gartenwohnung sind, und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser einladenden Wohnidylle.

Property ID: 24082050a - 65719 Hofheim/Taunus

## Details of amenities

- zentrale Lage und fußläufige Erreichbarkeit der Stadt
- Blick ins Grüne
- Südausrichtung aller Wohnräume
- großzügige Terrasse
- Tageslichtbad mit bodentiefer Walk-In-Dusche
- Einbauküche
- Holzparkett im Wohn- und Esszimmer
- Garage und Stellplatz
- eigener Gartenanteil

Property ID: 24082050a - 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: 24082050a - 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: 24082050a - 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)