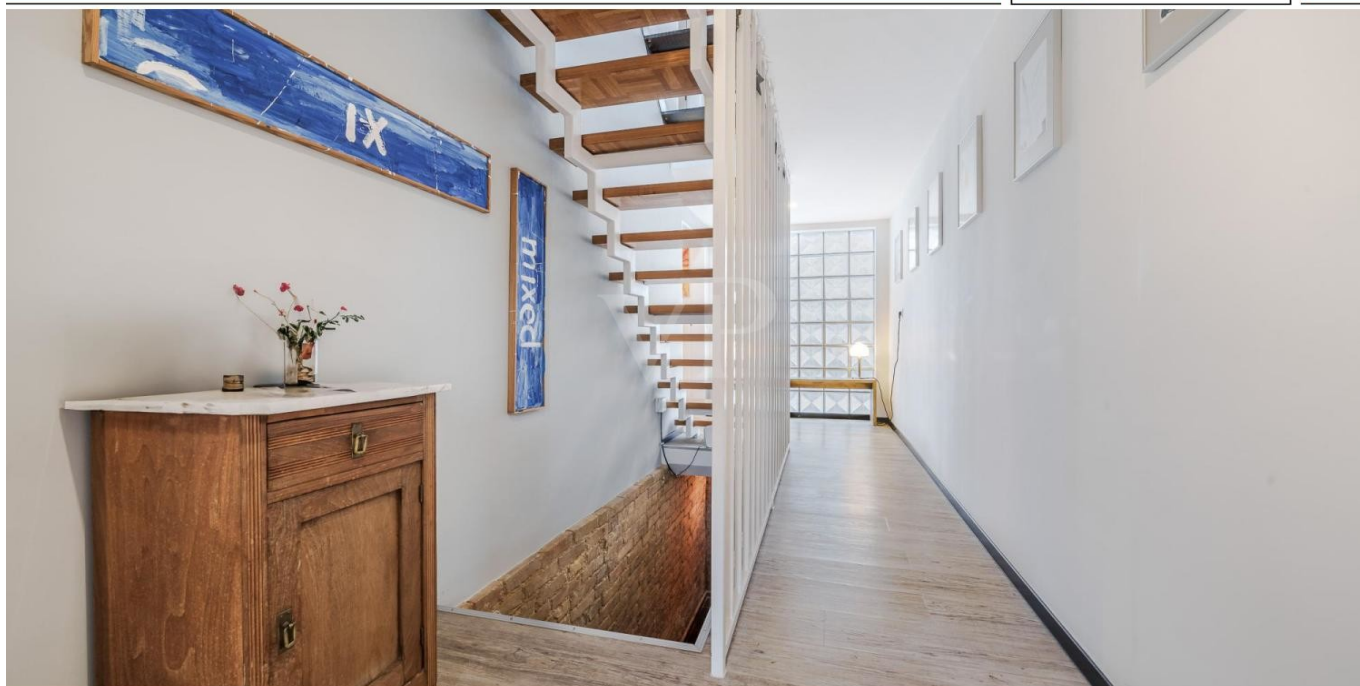


Hofheim – Langenhain

Charmantes Einfamilienhaus in Langenhain mit besonderem Flair und moderner Ausstattung

Property ID: 24082158



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 590.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 170 m² • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 424 m²

Property ID: 24082158 - 65719 Hofheim – Langenhain

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

Property ID: 24082158 - 65719 Hofheim – Langenhain

At a glance

| | |
|----------------------|------------------------|
| Property ID | 24082158 |
| Living Space | ca. 170 m ² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 4.5 |
| Year of construction | 1960 |

| | |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price | 590.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2008 |
| Condition of property | Modernised |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen |

Property ID: 24082158 - 65719 Hofheim – Langenhain

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Energy Source | Gas | Final energy consumption | 131.20 kWh/m ² a |
| Energy certificate valid until | 17.12.2034 | Energy efficiency class | E |
| Power Source | Gas | Year of construction according to energy certificate | 1960 |

Property ID: 24082158 - 65719 Hofheim – Langenhain

The property



Property ID: 24082158 - 65719 Hofheim – Langenhain

The property



Property ID: 24082158 - 65719 Hofheim – Langenhain

The property



Property ID: 24082158 - 65719 Hofheim – Langenhain

The property



Property ID: 24082158 - 65719 Hofheim – Langenhain

The property



Property ID: 24082158 - 65719 Hofheim – Langenhain

The property



Property ID: 24082158 - 65719 Hofheim – Langenhain

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

Property ID: 24082158 - 65719 Hofheim – Langenhain

The property

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

IHRE BESTE LAGE

VP 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: 24082158 - 65719 Hofheim – Langenhain

A first impression

Zum Verkauf steht eine ehemalige Hofreite in Langenhain aus dem Jahr 1898, welche umfassend modernisiert wurde und eine Wohnfläche von ca. 170 m² bietet. Auf einem Grundstück von ca. 424 m² bietet dieses Objekt eine komfortable und gut durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt 4,5 Zimmern. Die Modernisierungen und Sanierungen der letzten Jahre machen dieses Haus zu einem attraktiven Wohnangebot. Im Jahr 2008 wurden ein Gasbrennwertkessel und eine 21 m² große solarthermische Anlage installiert, um die Energieeffizienz erheblich zu steigern. Dies sorgt für eine umweltfreundliche und kosteneffiziente Beheizung mittels Zentralheizung. Der Innenraum erfuhr 2015 umfassende Erneuerungen, darunter die Erneuerung des Badezimmers im Erdgeschoss und die Verlegung neuer Fußböden in Flur, Küche und Bad dieses Geschosses. 2019 folgten die Modernisierungen des Badezimmers im Obergeschoss sowie die komplette Neugestaltung der Fassaden. Die gepflasterten Stellplätze bieten praktische Parkmöglichkeiten direkt am Haus. Zudem wurden im gleichen Jahr auch Wände und Decken neu angelegt, um dem Haus einen frischen und modernen Look zu verleihen. Im Jahr 2023 wurden die Wände im Treppenhaus neu angelegt, um den Gesamteindruck abzurunden. Der Grundriss des Hauses überzeugt durch seine durchdachte Aufteilung und Funktionalität. Das Erdgeschoss umfasst geräumige und helle Zimmer, darunter ein großzügiges Wohnzimmer, das zum Entspannen und Verweilen einlädt, sowie eine funktionale Küche mit ausreichend Platz für alle kulinarischen Bedürfnisse. Die weiteren Wohnräume bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, die den verschiedenen Lebensstilen angepasst werden können. Die Ausstattung des Hauses ist als normal zu bezeichnen und bietet ein angenehmes Wohnniveau. Alle Räume sind lichtdurchflutet und bieten eine freundliche Atmosphäre. Die Kombination aus historischen Elementen und modernen Annehmlichkeiten verleiht dem Haus einen besonderen Charme. Der Außenbereich besticht durch einen pflegeleichten Garten, der zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bietet und ideal für Freizeitaktivitäten oder den Anbau von Pflanzen ist. Hier können Sie die Ruhe Ihres eigenen Grundstücks genießen und entspannte Stunden verbringen. Dieses Einfamilienhaus bietet alle Voraussetzungen für eine langfristige Wohnperspektive und ist sowohl für Familien als auch für Paare bestens geeignet. Die zentrale aber dennoch ruhige Lage erlaubt eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur und stellt gleichzeitig eine angenehme Wohnumgebung dar. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Entdecken Sie die Möglichkeiten, die dieses liebevoll gepflegte und moderne Einfamilienhaus Ihnen bietet.

Property ID: 24082158 - 65719 Hofheim – Langenhain

Details of amenities

- Baujahr ca. 1896
- Ab 1995 fortlaufend modernisiert
- Fußbodenheizung im EG
- Teilunterkellert
- Erdgeschoss: 24 cm Ziegelmauerwerk + 10cm WDVS
- Obergeschoss: Holzfachwerk (historisch kein Sichtfachwerk) +10 cm WDVS
- Dachgeschoss: Satteldach mit 14 cm Sparrendämmung, Betondachstein
- Fenster: Kunststoff Doppelverglast aus 1985 und 1995, DFF Holz, Glasstein im Treppenhaus
- Holzbalkendecken
- Nebengebäude eingeschossig: Mauerwerk und Pultdach, Betondachstein, 21qm Photovoltaik
- Angebot für eine Wärmepumpe über ca. 24.000€ liegt vor

Property ID: 24082158 - 65719 Hofheim – Langenhain

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. Langenhain ist ein Stadtteil der Kreisstadt Hofheim am Taunus, es ist der am höchsten gelegene Stadtteil und überregional bekannt als Standort des europäischen Hauses der Andacht der Bahai. Langenhain ist fast vollständig von den anderen Hofheimer Stadtteilen umgeben. Sehenswert sind vor allem die evangelische Kirche, 1748 auf den Grundmauern der Vorgängerin erbaut, und das "Häuschen", Sitz des örtlichen Heimat- und Geschichtsvereines. Hofheim am Taunus zeichnet sich durch seine außergewöhnlich verkehrsgünstige Lage im Rhein-Main-Gebiet aus. Von Hofheim - Langenhain sind es ca. 25 Minuten in die Zentren von Frankfurt und Wiesbaden sowie ca. 20 Minuten zum Frankfurter Flughafen. Der Bahnhof mit S-Bahn-Anbindung (Linie S2) in Richtung Niedernhausen sowie über Frankfurt am Main nach Dietzenbach befindet sich direkt im Hofheimer Zentrum. 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. Der Ortsteil Langenhain wird von drei Buslinien (403, 406 & 816) bedient die unter anderem nach Hofheim, Hofheim-Wildsachsen und Eppstein-Vockenhausen fahren.

Property ID: 24082158 - 65719 Hofheim – Langenhain

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 131.20 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24082158 - 65719 Hofheim – Langenhain

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