

Hofheim/Taunus

# Großzügige Dachgeschossetage mit Gartenanteil und Ausbaureserve

????????? ??????????: 24082050c



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

???? ??????: 359.000 EUR • ??????????: ca. 112 m<sup>2</sup> • ??????: 5

???????? ????????: 24082050c - 65719 Hofheim/Taunus

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ?????????????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24082050c - 65719 Hofheim/Taunus

?? ??? ??????

???????? ??????????	24082050c	????? ???????	359.000 EUR
????????????	ca. 112 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	5		
????????????? ???	4		
????????????		?????????	???????
????????????	4	???????????????	
????? ??????????????	1966	?????????	??????
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????		

???????? ??????????: 24082050c - 65719 Hofheim/Taunus

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	277.50 kWh/m²a
??????????????	11.02.2034	?????????????	
??????????????????		?????????????	H
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	?????????????	
		????? ??????????????	1966
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ????????: 24082050c - 65719 Hofheim/Taunus

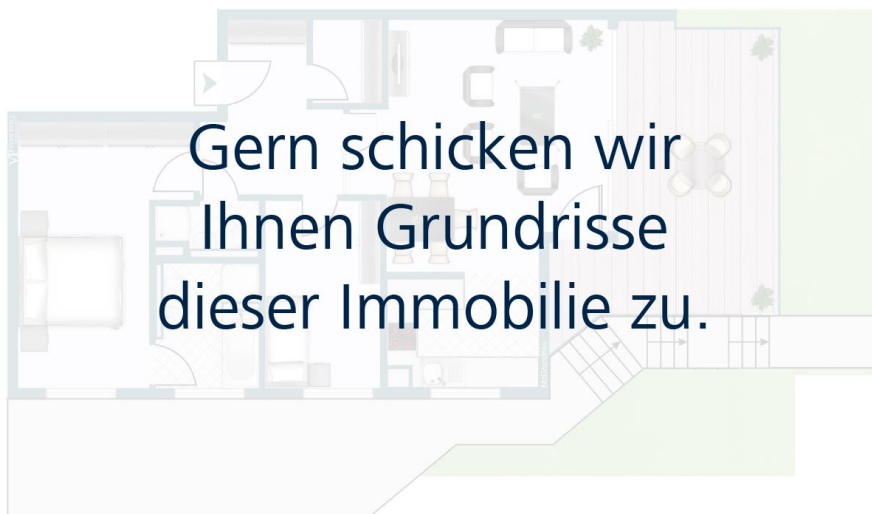
?? ????????



??????? ????????: 24082050c - 65719 Hofheim/Taunus

?? ????????

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)

??????? ????????: 24082050c - 65719 Hofheim/Taunus

?? ????????

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



??????? ????????: 24082050c - 65719 Hofheim/Taunus

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht diese großzügig geschnittene Wohnung im Dachgeschoss einer Liegenschaft mit lediglich 4 Wohneinheiten. Die Innenstadt mit Ihren Restaurants und Geschäften ist fußläufig zu erreichen. Zum Bahnhof gelangen Sie ebenfalls in wenigen Minuten. Der Flughafen befindet sich ca. 15 Auto-Minuten entfernt. Über eine Diele betreten Sie Ihr neues Zuhause und gelangen in den großzügigen Wohn- und Essbereich er bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Die Wohnküche ist separat befindlich, verfügt über moderne, zeitlose Einbaumöbel und bietet Platz für einen Esstisch. Drei ordentliche Schlafzimmer bilden den privaten Bereich der Wohnung ab. Ein Tageslichtbad sowie eine Küche sind gefällig und lassen sich nach eigenen Wünschen umgestalten. Ein weiteres Zimmer gehört zu der Wohnung, derzeit ist der Zugang über den Hausflur gewährt, eine Verbindung zu der Wohnung ließe sich vom Wohnzimmer über eine Tür, folglich im kleinen Kostenrahmen vornehmen. Das Highlight ist sicher der über der Wohnung befindliche Dachboden, der im Sondernutzungsrecht zu der Wohnung gehört und weiteres Ausbaupotential zu Wohnfläche bietet. Hier könnten bis zu zwei weitere Zimmer sowie ein Bad entstehen. Zu der Wohnung gehören zwei Außenstellplätze und ein kleiner Gartenanteil. Im Untergeschoss des Hauses befindet sich neben der Waschküche und dem Fahrradraum, ein eigener Kellerraum. Bei Interesse an dieser charmanten Dachgeschossetage mit Ausbaureserve freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins.



??????? ???????: 24082050c - 65719 Hofheim/Taunus

???????????????? ???? ??????????

- zentrale Lage und fußläufige Erreichbarkeit der Stadt
- Blick ins Grüne
- viele Zimmer
- Ausbaupotential im Dachboden
- zwei Stellplätze
- eigener, kleiner Gartenanteil

??????? ????????: 24082050c - 65719 Hofheim/Taunus

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ????????: 24082050c - 65719 Hofheim/Taunus

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 24082050c - 65719 Hofheim/Taunus

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

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