

Hofheim – Wallau

Exklusive Bauhausvilla

????????? ??????????: 24082067



www.von-poll.com

???? ??????: 2.450.000 EUR • ??????????: ca. 468,59 m² • ?????????: 8 • ??????? ????: 1.421 m²

???????? ??????????: 24082067 - 65719 Hofheim – Wallau

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

???????? ??????????: 24082067 - 65719 Hofheim – Wallau

?? ??? ??????

| | | | |
|-----------------------|--|-------------------------------------|---|
| ???????? ?????????? | 24082067 | ????? ??????? | 2.450.000 EUR |
| ???????????? | ca. 468,59 m ² | ?????? | ????? |
| ?????????????? ??? | ????????? ?? ?? ????????? | ????????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ????????? | 8 | | |
| ????? ?????????????? | 1970 | | |
| ?????? ?????????????? | 5 x ?????????????? ?????? ??????????????, 3 x ???????? | ????????? ?????????????? | ????????? |
| | | ???????????????????????? ??????? | ca. 171 m ² |
| | | ????????? | ?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ?????????? |

???????? ??????????: 24082067 - 65719 Hofheim – Wallau

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

| | |
|---------------------|---------------------------|
| ??????????? | ????????????? |
| ??????????? | ??????????? |
| ????? ???????????? | ELECTRICITY |
| ?????????????? | 21.07.2034 |
| ??????????????????? | |
| ?????????? ??? | |
| ????? ???????????? | ????????? ??????????????? |
| | ????? / ?????? |

| | |
|---------------------|----------------------------|
| ??????????????????? | BEDARF |
| ??????????????? | |
| ????????? ???????? | 61.60 kWh/m ² a |
| ??????????????? | |
| ??????????????? | B |
| ??????????????????? | |
| ??????????????? | |
| ??????????????? | |

??????? ????????: 24082067 - 65719 Hofheim – Wallau

?? ????????



???????? ??????????: 24082067 - 65719 Hofheim – Wallau

?? ?????????



???????? ??????????: 24082067 - 65719 Hofheim – Wallau

?? ?????????



???????? ??????????: 24082067 - 65719 Hofheim – Wallau

?? ?????????



???????? ??????????: 24082067 - 65719 Hofheim – Wallau

?? ?????????



??????? ????????: 24082067 - 65719 Hofheim – Wallau

?? ????????



??????? ???????: 24082067 - 65719 Hofheim – Wallau

?? ????????



???????? ??????????: 24082067 - 65719 Hofheim – Wallau

?? ?????????



??????? ???????: 24082067 - 65719 Hofheim – Wallau

?? ????????



???????? ?????????: 24082067 - 65719 Hofheim – Wallau

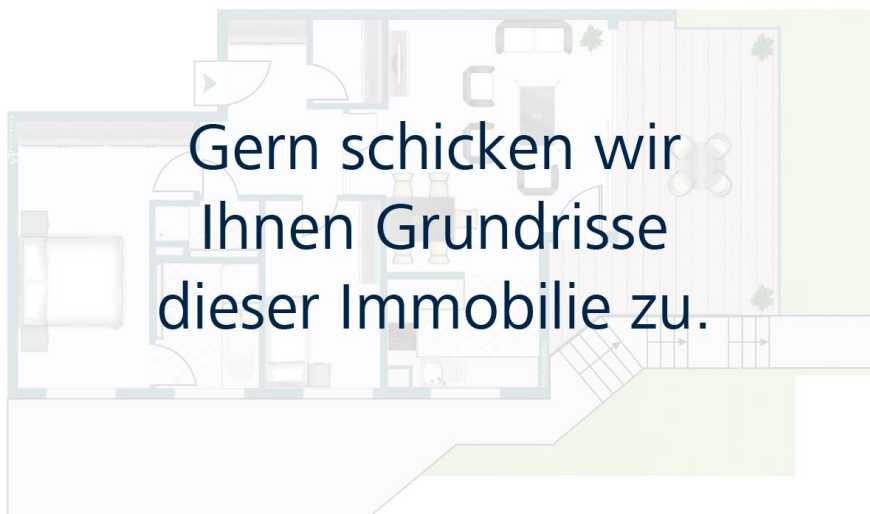
?? ?????????



???????? ??????????: 24082067 - 65719 Hofheim – Wallau

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

??????? ????????: 24082067 - 65719 Hofheim – Wallau

?? ????????

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

??????? ????????: 24082067 - 65719 Hofheim – Wallau

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

Diese exklusive Villa aus dem Jahr 1970 wurde in den Jahren 2009, 2013 und folgende umfassend saniert und präsentiert sich heute als luxuriöses Refugium der Extraklasse. Mit einer Wohnfläche von circa 470 m² und einer beeindruckenden Grundstücksfläche von circa 1.421 m² bietet das Anwesen einen parkähnlichen Garten mit Bewässerungssystem und idyllischer Beleuchtung, welche zum Entspannen und Genießen im Freien einlädt. Im Jahr 2015 wurde eine umfangreiche Renovierung im Erdgeschoss durchgeführt, bei welcher abgehangene Decken mit indirekter Beleuchtung geschaffen wurden, die für eine angenehme Atmosphäre sorgen. Im selben Jahr erfolgte außerdem der Bau einer Einzelgarage. 2021 wurde eine zusätzliche Doppelgarage – inklusive E-Ladestation-Vorrichtung – errichtet. Die Immobilie verfügt über 8 großzügige Zimmer, eine exklusive Küche mit hochwertigen Elektrogeräten, sowie einer finnischen Sauna mit Glasfront, die Platz für 6 bis 8 Personen bietet. Ein integriertes SONOS-Soundsystem sorgt im Wohnbereich für klangvolle Erlebnisse. Elektrische Rollläden im Haupthaus, zusätzliche Überwachungskameras und eine WLAN-Erweiterung bieten Komfort und Sicherheit, während die Fußbodenheizung und ein Kamin für wohlige Wärme sorgen. Die Bauhausvilla ist mit einem hochwertigen Parkettboden ausgestattet, welcher das elegante Ambiente des Anwesens abrundet. Die Villa besticht ebenso durch ihren separaten Anbau – welcher auch als Gästehaus, Einliegerwohnung oder als Bürotrakt genutzt werden kann. An sonnigen Tagen sorgen die Markilux-Markisen für angenehmen Schatten im Garten. Diese luxuriöse Villa bietet höchsten Wohnkomfort und lässt mit ihren erstklassigen und modernsten Ausstattungsdetails keine Wünsche offen. Ein exklusives Ambiente für anspruchsvolle Käufer! Ein weiteres Benefit ist die ruhige und dennoch zentrale Lage in Hofheim-Wallau. Von hier aus erreichen Sie in wenigen Minuten Frankfurt, Wiesbaden, Mainz und den Frankfurter Flughafen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern!

??????? ???????: 24082067 - 65719 Hofheim – Wallau

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

- Fußbodenheizung
- Sauna
- Kamin
- Luft-Wärmepumpe
- Doppelgarage
- Einzelgarage
- separate Gewerbeinheit (auch als Einliegerwohnung nutzbar)
- parkähnlicher Garten mit Bewässerungssystem und Beleuchtung
- Markise
- elektrische Rollläden
- exklusive Küche

??????? ????????: 24082067 - 65719 Hofheim – Wallau

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

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 Real- und Berufsfachschulen bis hin zum Gymnasium. Ein privates Gymnasium befindet sich im ca. 6 km entfernten Kelkheim/Ts.. Internationale Schulen findet man 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 es über ein überdurchschnittliches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten. Wallau ist ein Ortsteil der Kreisstadt Hofheim am Taunus. Der Ort liegt ca. 10 Kilometer südwestlich des Hofheimer Stadtkerns und liegt an Hofheims Westgrenze und an der Grenze zum Vordertaunus im Tal des Wickerbachs, der mitten durch den Ort fließt. Sportlichen Aktivitäten kann man beim TV Wallau 1861 e.V. nachgehen. Das Angebot des Vereins umfasst Fußball, Handball, Tischtennis, Turnen, Leichtathletik, Radfahren und Wandern. 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 Ortsteil Wallau wird von mehreren Buslinien bedient die zwischen Hofheim und Wiesbaden verkehren.

??????? ????????: 24082067 - 65719 Hofheim – Wallau

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 61.60 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

???????? ??????????: 24082067 - 65719 Hofheim – Wallau

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

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

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