

Hofheim am Taunus – Hofheim

# Charmantes Ein-bis Zweifamilienhaus in Top Lage

VP azonosító: 24082165



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

VÉTELÁR: 650.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 154 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 391 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24082165 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24082165 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Áttekintés

VP azonosító	24082165
Hasznos lakótér	ca. 154 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	6
Hálószobák	4
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1968
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	650.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24082165 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	16.11.2033
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	546.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1968

VP azonosító: 24082165 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 24082165 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

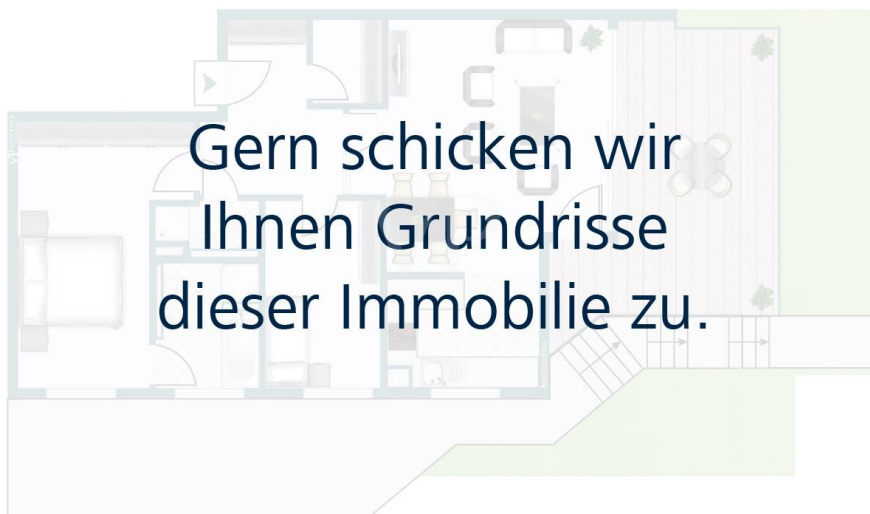
## Az ingatlan



VP azonosító: 24082165 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Az ingatlan

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)

VP azonosító: 24082165 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Az ingatlan

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



**VP azonosító: 24082165 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim**

## Az els? benyomás

Zum Verkauf steht ein freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus mit viel Potenzial in einer der gefragtesten Lagen von Hofheim, am unteren Fu?e des Kapellenberges. Die Immobilie, die im Jahr 1968 erbaut wurde, bietet eine Wohnfl?che von ca. 154 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 391 m<sup>2</sup> gro?en Grundstück. Der Zustand des Hauses ist als renovierungsbed?rftig zu bezeichnen, bietet jedoch eine solide Basis f?r individuelle Gestaltungsw?nsche. Das Haus ist vollst?ndig unterkellert und unterteilt sich akutell in zwei Wohneinheiten, l?sst sich aber durch die lockere Aufteilung durchaus f?r nur eine Familie nutzen. Die Etagen sind jeweils ausgestattet mit drei Zimmern, einer kleinen K?che und einem Bad. Diese Aufteilung macht die Immobilie ideal f?r eine gro?e Familie oder als Mehrgenerationenhaus. Alternativ besteht die M?glichkeit, eine der Einheiten zu vermieten und dadurch zus?tzliche Einnahmen zu generieren. Mit insgesamt sechs Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, bietet das Haus ausreichend Platz f?r unterschiedliche Wohnkonzepte. Die zwei vollwertigen Badezimmer gestalten den Alltag komfortabel, insbesondere f?r gr??ere Familien. Ein weiteres Highlight ist die gro?z?gige Terrasse, die an einen angenehm gro?en Garten grenzt. Dieser Au?enbereich l?dt zu Entspannung und Freizeitaktivit?ten im Freien ein. F?r Fahrzeuge steht ein Stellplatz zur Verf?gung, der zus?tzlichen Komfort bietet und die Parkplatzsuche ?berfl?ssig macht. Die durchdachte Raumaufteilung bietet zahlreiche M?glichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ob als ger?umiges Familienwohnhaus oder als Zweifamilienhaus f?r gemeinschaftliches Wohnen – hier k?nnen Ihre Wohntr?ume wahr werden. Die einfache Ausstattungsqualit?t des Hauses bildet eine solide Grundlage, die mit einigen Renovierungsma?nahmen modernisiert und individuell aufgewertet werden kann. Die Lage am Kapellenberg verbindet eine optimale Wohnqualit?t mit einer hervorragenden Anbindung an die st?dtische Infrastruktur. Alle wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsm?glichkeiten, Schulen und ?rzte sind in unmittelbarer Umgebung erreichbar. F?r alle, die ein Haus mit Potenzial in bester Lage suchen, stellt dieses charmante Haus eine attraktive Option dar. Nutzen Sie die Chance, Ihre Wohnvorstellungen in einer un?bertroffenen Lage zu verwirklichen. Interessenten sind herzlich eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich vor Ort ein genaues Bild von den M?glichkeiten dieser Immobilie zu machen. Kontaktieren Sie uns gerne f?r weitere Informationen und zur Vereinbarung eines pers?nlichen Termins.

VP azonosító: 24082165 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Részletes felszereltség

- Bestlage Kapellenberg
- Freistehendes Ein-bis Zweifamilienhaus
- Immobilie mit viel Potenzial
- Zwei Wohnungen mit je drei Zimmern, Küche und Bad
- voll unterkellert
- Angenehm großer Garten mit Terrasse
- Stellplatz

VP azonosító: 24082165 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Minden a helyszínr?!

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 Altstadt kern. 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.

VP azonosító: 24082165 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.11.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 546.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. 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.

VP azonosító: 24082165 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)