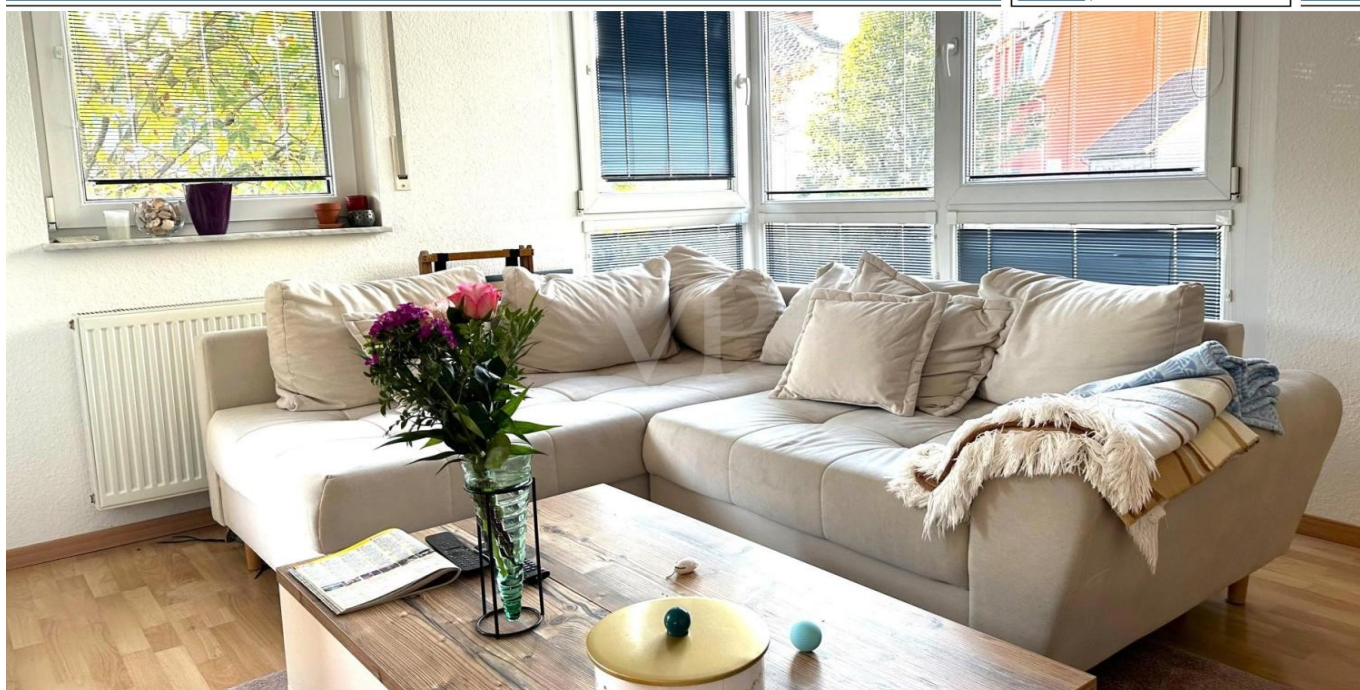


Hofheim am Taunus – Zentrum

# Helle 3-Zimmerwohnung in zentraler Lage mit zwei PKW-Stellplätzen

VP azonosító: 24082137



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

VÉTELÁR: 440.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 82,5 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 24082137 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

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

VP azonosító: 24082137 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## Áttekintés

VP azonosító	24082137	Vételár	440.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 82,5 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Szobák	3	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
ÉPÍTÉS ÉVE	2000	Kivitelezési módszer	Szilárd
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Mélygarázs	Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24082137 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	90.93 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	21.10.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1998

VP azonosító: 24082137 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## Az ingatlan





VP azonosító: 24082137 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 24082137 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## Az ingatlan





VP azonosító: 24082137 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## Az ingatlan



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)



VP azonosító: 24082137 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## Az ingatlan

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)

IHRE BESTE LAGE



### 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: 24082137 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## Az els? benyomás

Sie suchen eine gut geschnittene und gepflegte Etagenwohnung in zentraler Lage? Diese attraktive Immobilie bietet auf ca. 82,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche drei Zimmer, die Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines im Jahr 2000 erbauten Wohnhauses, das sich in einem guten Zustand präsentiert. Im Jahr 2020 wurde die Wohnung modernisiert, wobei besonders die neue Küche und die Dusche sowie die im Jahr 2023 erneuerte Heizung hervorzuheben sind, die modernen Wohnkomfort gewährleisten. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen geräumigen Flur, der Zugang zu allen Räumen bietet. Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer. Es bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich und ist durch die großen Fenster angenehm lichtdurchflutet. Von hier aus gelangen Sie auch auf den zugehörigen Balkon, der Ihnen einen Platz im Freien bietet, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Zwei weitere Zimmer können flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Beide Räume bieten ausreichend Platz und gute Stellmöglichkeiten für Möbel. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein praktisches Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss sowie einem Anschluss für einen Wäschetrockner, das besonders im Alltag von Vorteil ist. Zur Wohnung gehören außerdem ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Duplexparker, die für komfortables und sicheres Parken sorgen. Die zentrale Lage der Immobilie bietet viele Vorzüge: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie verschiedene Dienstleistungsangebote sind fußläufig erreichbar. Auch die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist optimal, sodass Sie flexibel und schnell in alle Stadtteile gelangen. Zusammenfassend bietet diese Etagenwohnung eine gut durchdachte Raumaufteilung und moderne Ausstattungsdetails in zentraler Lage. Sie eignet sich ideal für Paare und kleine Familien, die Wert auf eine gute Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen und eine moderne Wohnumgebung legen. Lassen Sie sich bei einem Besichtigungstermin persönlich von der Qualität und den Vorteilen dieser Wohnung überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie näher vorzustellen.

**VP azonosító: 24082137 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum**

## 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: 24082137 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 90.93 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24082137 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## 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)