

Hofheim am Taunus – Hofheim

# Exklusive Stadtvilla mit großzügigem Grundstück und geräumiger Garage

**CODICE OGGETTO: 24082081**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 222 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.335 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24082081 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24082081 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24082081	Prezzo d'acquisto	1.650.000 EUR
Superficie netta	ca. 222 m <sup>2</sup>	Casa	Villa
Tipologia tetto	a padiglione	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Stato dell'immobile	Come nuovo
Anno di costruzione	2012	Tipologia costruttiva	prefabbricato
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 10 x Parcheggio interrato	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 24082081 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	ELECTRICITY
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.07.2034
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	29.68 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	A+

CODICE OGGETTO: 24082081 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082081 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082081 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082081 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## La proprietà



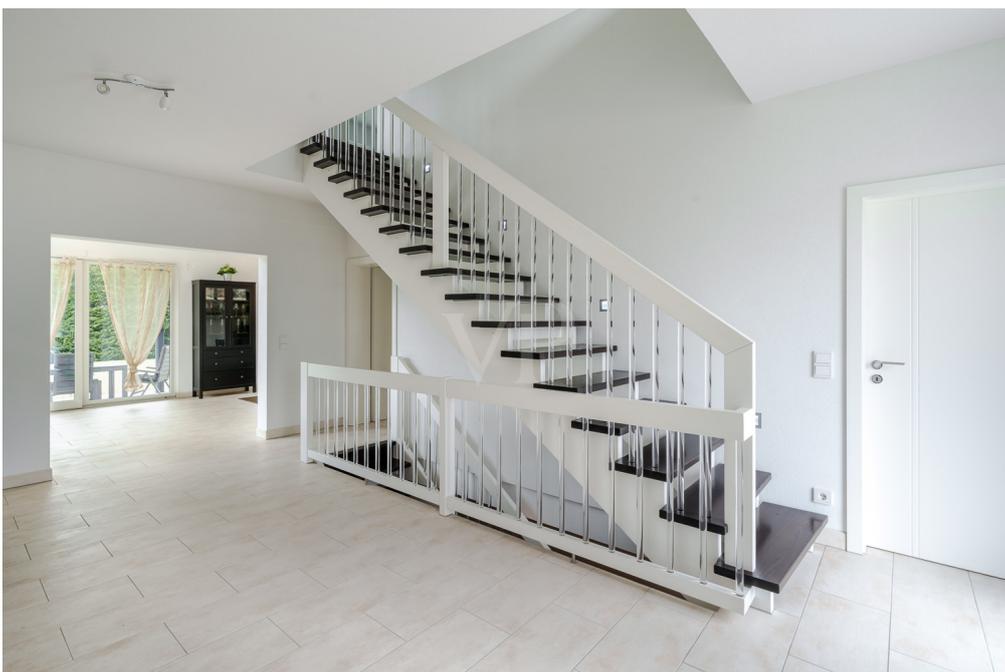
CODICE OGGETTO: 24082081 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082081 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082081 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## La proprietà



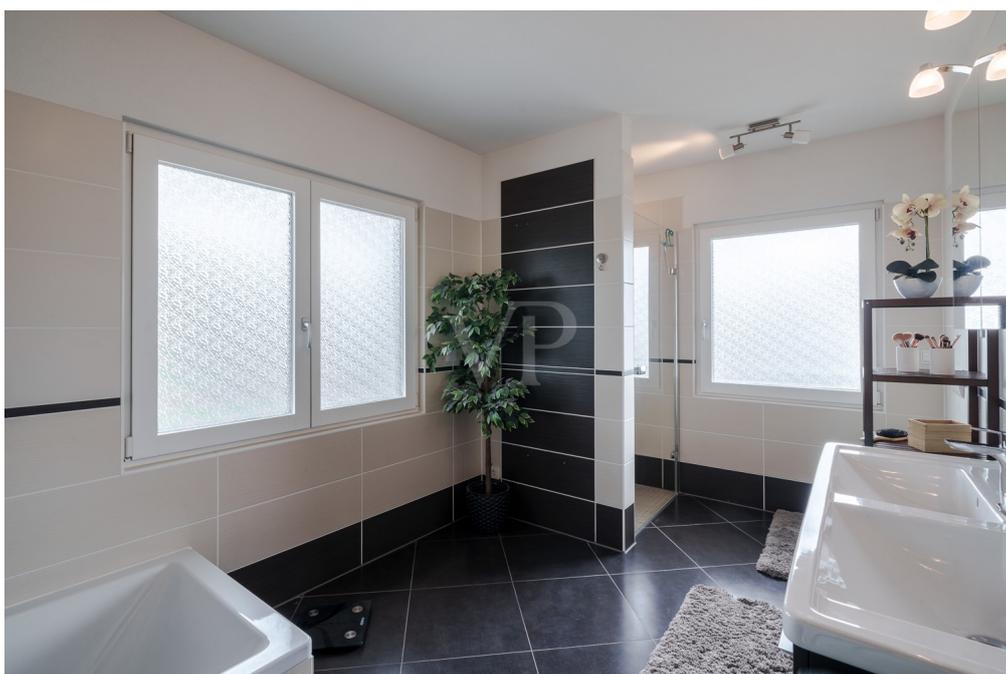
CODICE OGGETTO: 24082081 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082081 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082081 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082081 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082081 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082081 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

CODICE OGGETTO: 24082081 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## La proprietà

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

**CODICE OGGETTO: 24082081 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim**

## Una prima impressione

Die geräumige Stadtvilla wurde im Jahr 2012 erbaut und ist in einem neuwertigen Zustand. Sie besticht durch eine Wohnfläche von ca. 222 m<sup>2</sup>, die sich auf insgesamt 7 Zimmer verteilt. Auf einem Grundstück von ca. 1335 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie viel Platz und Privatsphäre für ihre Bewohner. Insbesondere Autoliebhaber werden bei dieser Immobilie auf Ihre Kosten kommen: Die Garage bietet aktuell Raum für zehn PKW und hat eine Durchfahrthöhe von rd. 2,20m. Ein vorhandener Wasser- und Starkstromanschluss ermöglicht darüber hinaus die gängigsten Arbeiten am eigenen Fahrzeug gemütlich in der heimischen Garage durchzuführen. Alternativ ist durch die Größe des Kellers bzw. der Garage aber auch der Ausbau als Partykeller oder gar einer Einliegerwohnung denkbar. Der vor der Garage befindliche Carport ist für ein Wohnmobil errichtet worden. Die Bauart ermöglicht allerdings auch ein nahezu rückstandsloses Entfernen. ??????Die offene Galerie mit zweigeschossigen Eckfenstern bildet das zentrale Designelement dieses Anwesens und sorgt für lichtdurchflutete Räume. Die moderne Allmilmö Küche lädt zum Kochen und Genießen ein. Granit Fensterbänke verleihen den Räumen einen eleganten Touch und setzen optische Akzente. Die großzügigen Fensterflächen sorgen für helle und freundliche Räume, die zum Verweilen einladen. Die große, gepflasterte Hoffläche vor der Garage kann zusätzlich als Abstellplatz für mehrere Pkw genutzt werden und macht ein Wenden, selbst mit größeren Pkw, im eigenen Hof problemlos möglich. Das weitläufige Grundstück bietet viel Platz im Freien und lädt zu gemütlichen Stunden im Grünen ein. Die Lage der Immobilie ist sowohl ruhig als auch gut angebunden an die Infrastruktur der Umgebung. Insgesamt überzeugt die Villa durch ihre großzügige Raumaufteilung, ihren hochwertigen Ausstattungsstandard und die gute Lage. Diese Immobilie eignet sich perfekt für Familien, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause mit viel Platz und Komfort sind. Lassen Sie sich von dieser erstklassigen Immobilie begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**CODICE OGGETTO: 24082081 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim**

## Dettagli dei servizi

- Weber Stadtvilla
- Fußbodenheizung
- Raffstores
- Angenehmes Beleuchtungssystem
- Exklusiver Kaminofen
- Dreifachverglasung
- Granit Fensterbänke
- hochwertige Allmilmö Küche
- exklusive Bäder
- Enthärtungsanlage
- Garage mit zehn Stellplätzen
- Carport für ein Wohnmobil mit den Maßen 2,9m (Innenhöhe), 3,8m (Innenbreite), 6,5m (Länge),

**CODICE OGGETTO: 24082081 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24082081 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 29.68 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist A+. **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.

**CODICE OGGETTO: 24082081 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)