

Hofheim am Taunus – Wallau

# Geräumiges Haus mit großem Außenbereich in Wallau

Número da propriedade: 24082087



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

PREÇO DE COMPRA: 649.000 EUR • ÁREA: ca. 200 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 651 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24082087 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24082087 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Numa vista geral

Número da propriedade	24082087	Preço de compra	649.000 EUR
Área	ca. 200 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2018
Quartos	7	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado
Ano de construção	1908		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 24082087 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	350.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	14.06.2032	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24082087 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## O imóvel



Número da propriedade: 24082087 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## O imóvel



Número da propriedade: 24082087 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## O imóvel



Número da propriedade: 24082087 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## O imóvel





Número da propriedade: 24082087 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## O imóvel



Número da propriedade: 24082087 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## O imóvel



Número da propriedade: 24082087 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Número da propriedade: 24082087 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

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

VP 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

Número da propriedade: 24082087 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Uma primeira impressão

Dieses großzügige Anwesen in Wallau bietet Ihnen verschiedene Wohnmöglichkeiten: Hier können Sie direkt einziehen und frei entscheiden, ob Sie hier ein Mehrgenerationenwohnen gestalten, oder vermieten, oder alles selbst bewohnen! Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahre 1908 erbaut, und im Laufe der Jahrzehnte aufgestockt und angebaut, und hat eine gute Bausubstanz und wurden seither stets instand gehalten, und in 2012 kernsaniert. Das Anwesen besteht aktuell aus zwei Wohneinheiten. Die attraktive fünf-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und ist über eine Wendeltreppe im Wohnzimmer verbunden. Im Erdgeschoß finden Sie die neuwertige, offene Küche mit Tresen, sowie ein großes Wohn-Eßzimmer mit Zugang zum Hof. Außerdem befindet sich hier ein weiteres Zimmer, welches sehr gut als Elternschlafzimmer nutzbar ist. Im ersten Obergeschoß gibt es drei weitere Schlafzimmer, sowie ein großzügiges Tageslichtbad mit Regendusche. Im Dachgeschoß wurde eine gemütliche Zwei-Zimmer Wohnung realisiert, welche aktuell vermietet ist. Das Anwesen bietet außerdem noch mehrere Gebäude im Hof, wie eine große Lagerhalle, ein wohnlich ausgebautes Büro mit Bad, Garagen und Nebengebäude - der idyllische Innenhof ist nicht einsehbar und bietet viel Platz zur Erholung, ebenso ließe sich hier auch ein Garten anlegen, Parkmöglichkeiten im Hof sind hier ausreichend vorhanden. Dieses seltene Angebot eignet sich für die große Familie. Weiter besteht die Möglichkeit mit mehreren Generationen hier einzuziehen, Teile des Anwesens zu vermieten und/oder Arbeiten und Wohnen gemeinsam unter einem Dach unterzubringen. In Absprache mit dem Bauamt sind vielfältige Erweiterungen möglich. Bitte geben Sie, bei Interesse Ihre vollständigen Kontaktdaten inklusive Telefonnummer und E-Mail-Adresse an.

Número da propriedade: 24082087 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Detalhes do equipamento

- hochwertige Einbauküche
- Dielenböden teils original
- saniertes Badezimmer mit Regendusche
- Klimaanlage im Wohnzimmer
- Entkalkungsanlage
- Rollläden teils elektrisch
- in 2012 Elektrik und alle Wasserleitungen erneuert
- außergewöhnlich großer Außenbereich mit Nebengebäuden wie Werkstatt, Lagerhallen und Garage

Número da propriedade: 24082087 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24082087 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2032. Endenergiebedarf beträgt 350.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1908. 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.



Número da propriedade: 24082087 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)