

Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Gemütliches Haus in Lorsbach

*Número da propriedade: 24082036*



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

PREÇO DE COMPRA: 499.000 EUR • ÁREA: ca. 130,02 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 350 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

- 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: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	24082036
Área	ca. 130,02 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1907
Tipo de estacionamento	1 x Car port

Preço de compra	499.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 57 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

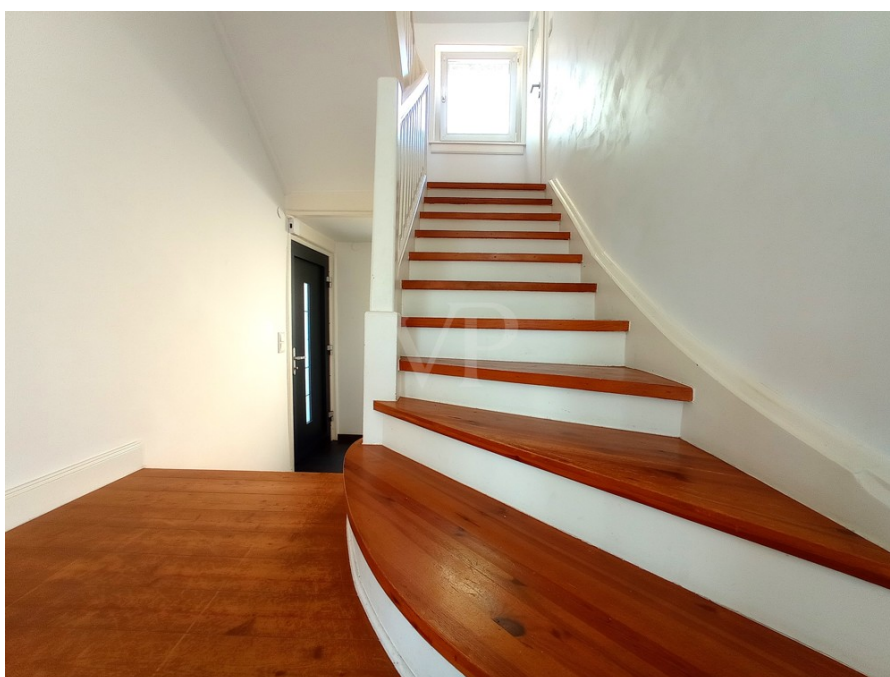
Número da propriedade: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	227.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	17.08.2033	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## O imóvel





Número da propriedade: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## O imóvel





Número da propriedade: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## O imóvel

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)

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)

Número da propriedade: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## O imóvel

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



Número da propriedade: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Uma primeira impressão

Dieses charmante Haus wurde ursprünglich 1907 erbaut und präsentiert sich in gepflegtem Zustand - mit einigem Sanierungsaufwand lässt sich hier ein wunderschöner Familientraum schaffen. Sie gelangen über die sehr geräumige Diele in das gemütliche Wohn- und Esszimmer, das einen herrlichen Blick in den Garten bietet. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich die Küche, das große Gästebad und der Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Im Obergeschoss erwarten Sie das Elternschlafzimmer und zwei weitere Schlafzimmer. In diesem Geschoss befindet sich auch das modernisierte Bad. Ausserdem führt Sie eine kleine Holzstiege ins Dachgeschoß, welches nochmals viel Abstellfläche bietet. Im Kellergeschoss befinden sich vier große Räume die neben den Anschlüssen auch ausreichend Platz für Stauraum bieten. Komplettiert wird das Angebot durch ein Carport unter welchem Sie Ihr Fahrzeug abstellen können. Die Immobilie ist bereit zum Anschluss an das Glasfasernetz. Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Angebot. Wir zeigen Ihnen gerne die weiteren Details! Bitte geben Sie, bei Interesse Ihre vollständigen Kontaktdaten inklusive Telefonnummer und E-Mail-Adresse an.



Número da propriedade: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Detalhes do equipamento

- ruhige Lage in Lorsbach
- Immobilie mit viel Charme und Potenzial
- im Erdgeschoss Wohnzimmer, Esszimmer Küche und Bad
- im Obergeschoss drei Schlafzimmer, Bad und Zugang zum Dachboden
- voll unterkellert
- angenehm großer Garten mit Terrasse
- Carport

Número da propriedade: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## 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 Altstadtkern. Für eine Stadt mit nur rund 40.000 Einwohnern verfügt es über ein überdurchschnittliches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten. Lorsbach ist ein Ortsteil der Kreisstadt Hofheim und liegt im schmalen Tal des Schwarzbaches und ist im Westen und Osten von den bewaldeten Hängen der Taunusausläufer umgeben. Im Ortsteil selbst gibt es eine Grundschule, eine Berufsfachschule einen Kindergarten und eine Krabbelstube. 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.

Número da propriedade: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 227.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1907. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## 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)