Hofheim/Taunus – Hofheim

Traumhafte Sonnenwohnung am Grüngürtel

Objektnummer: 24082050b

KAUFPREIS: 425.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 127 m^2 • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 24082050b - 65719 Hofheim/Taunus – Hofheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24082050b - 65719 Hofheim/Taunus – Hofheim

Auf einen Blick

Objektnummer	24082050b
Wohnfläche	ca. 127 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1966
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	425.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24082050b - 65719 Hofheim/Taunus – Hofheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	11.02.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	277.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 24082050b - 65719 Hofheim/Taunus – Hofheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24082050b - 65719 Hofheim/Taunus – Hofheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24082050b - 65719 Hofheim/Taunus – Hofheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24082050b - 65719 Hofheim/Taunus – Hofheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24082050b - 65719 Hofheim/Taunus – Hofheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24082050b - 65719 Hofheim/Taunus – Hofheim

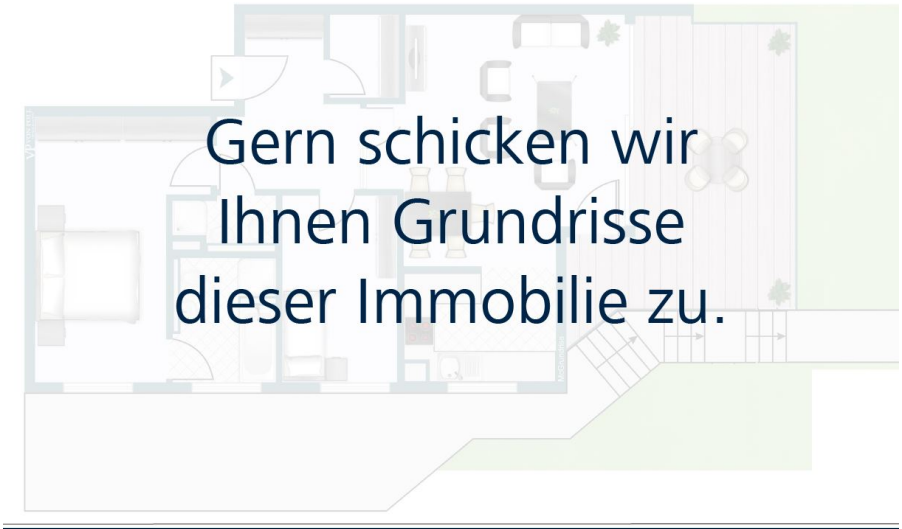
Die Immobilie

Objektnummer: 24082050b - 65719 Hofheim/Taunus – Hofheim

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/hofheim

Objektnummer: 24082050b - 65719 Hofheim/Taunus – Hofheim

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/hofheim

Objektnummer: 24082050b - 65719 Hofheim/Taunus – Hofheim

Ein erster Eindruck

In einer zentralen Lage und dennoch in grüner Umgebung an der Bebauungsgrenze der Hofheimer Innenstadt gelegen, steht dieses Wohndomizil zum Verkauf, welches Ihr Zuhause werden könnte.
Diese modernisierte Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Dreiparteienhauses.
Die Innenstadt mit Ihren Restaurants und Geschäften ist fußläufig zu erreichen. Zum Bahnhof gelangen Sie ebenfalls in wenigen Minuten. Der Flughafen befindet sich ca. 15 Auto-Minuten entfernt.

Schon das geräumige Entrée begeistert sofort durch seine Großzügigkeit und gewährt den Zugang zu allen Räumen. Die hochwertige Ausstattung begeistert ebenso wie die luftige Raumgefühl.
Ein großzügiger Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung, von hier aus gelangen Sie über eine Hebe-Schiebe-Tür auf den schönen Sonnenbalkon mit Ausblick ins Grüne.
Das Esszimmer ließe sich zu einem separaten Schlafzimmer abtrennen.
Die Wohnküche ist separat befindlich, verfügt über moderne, zeitlose Einbaumöbel und bietet Platz für einen Esstisch.
Zwei große, gen Süden ausgerichtete Schlafzimmer bilden den privaten Bereich der Wohnung ab.
Ein 2018 modernisiertes Tageslichtbad sowie ein charmant gestaltetes Gäste-WC sind gefällig.

Zu der Wohnung gehören eine Garage und ein Außenstellplatz.
Im Untergeschoss des Hauses befindet sich neben der Waschküche und dem Fahrradraum, ein eigener großzügiger Kellerraum.

Bei Interesse an dieser großzügigen Sonnenwohnung freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins.

Objektnummer: 24082050b - 65719 Hofheim/Taunus – Hofheim

Ausstattung und Details

- zentrale Lage und fußläufige Erreichbarkeit der Stadt
- Blick ins Grüne
- Südausrichtung aller Wohnräume
- großzügiger Balkon
- modernisiertes Tageslichtbad aus 2018
- moderne Einbauküche aus 2016
- Vinyl in Holzoptik in allen Wohnräumen
- Garage und Stellplatz
- eigener, kleiner Gartenanteil

Objektnummer: 24082050b - 65719 Hofheim/Taunus – Hofheim

Alles zum Standort

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 Altstadtkern. 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.

Objektnummer: 24082050b - 65719 Hofheim/Taunus – Hofheim

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.2.2034.
Endenergiebedarf beträgt 277.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.
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.

Objektnummer: 24082050b - 65719 Hofheim/Taunus – Hofheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim
Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0
E-Mail: hofheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com