

Hofheim am Taunus – Wallau

# Gut vermietete Erdgeschoßwohnung zur Kapitalanlage in Wallau

Property ID: 24082127



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

**PURCHASE PRICE: 250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 108 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 24082127 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24082127 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## At a glance

Property ID	24082127
Living Space	ca. 108 m <sup>2</sup>
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1971
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	250.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24082127 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	127.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.04.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1971

Property ID: 24082127 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## The property



Property ID: 24082127 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## The property



Property ID: 24082127 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

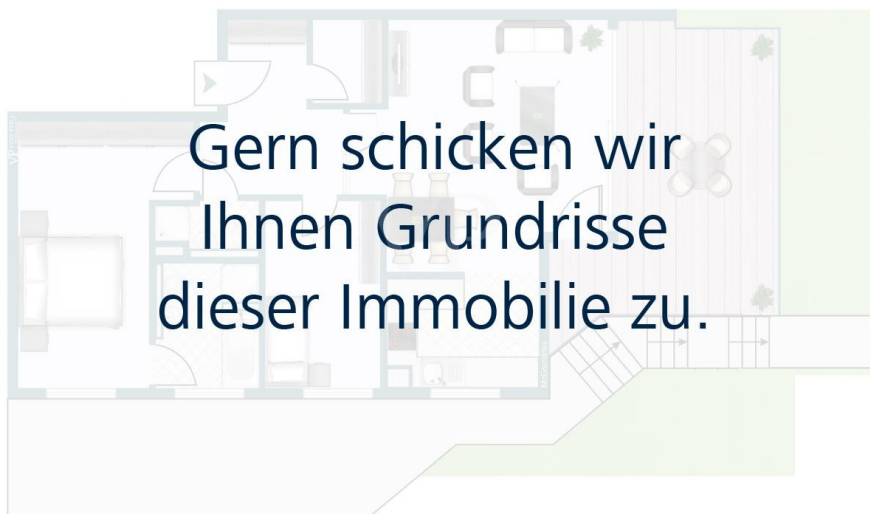
## The property



Property ID: 24082127 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



[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)



Property ID: 24082127 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## The property

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

Property ID: 24082127 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## A first impression

Zum Verkauf steht eine gut vermietete Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 108 m<sup>2</sup>. Die Wohnung umfasst insgesamt 4 großzügige Zimmer, die sich optimal für Paare oder kleine Familien eignen. Die beiden Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen und gewährleisten eine ruhige und angenehme Atmosphäre zum Entspannen. Eines der Highlights der Wohnung ist das große Wohnzimmer, das sich bestens als zentraler Treffpunkt für das Familienleben eignet und gleichzeitig die Möglichkeit bietet, einen separaten Essbereich einzurichten. Große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre in den Wohnräumen. Das funktional gestaltete Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die ganze Familie. Die Wohnung verfügt zudem über einen Balkon mit Blick auf die gemeinschaftliche Grünfläche. Die einfache Ausstattung der Küche lässt Spielraum für individuelle Anpassungen und bietet dennoch alle notwendigen Anschlüsse. Die Wohnung besticht durch ihre praktische Raumaufteilung und die Möglichkeit, individuelle Wohnkonzepte umzusetzen. Die einfache und doch zweckmäßige Ausstattungsqualität der Immobilie ermöglicht es Käufern, ihre persönlichen Vorlieben und Bedürfnisse zu berücksichtigen. Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer Besichtigung persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Property ID: 24082127 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Details of amenities

- Helle Fliesen
- Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne
- Gäste-WC
- Balkon
- Außenstellplatz im Preis enthalten
- Monatliche Kalt-Miete beträgt 750 Euro
- Hochhaus mit neun Etagen
- WEG mit 66 Wohnungen

Property ID: 24082127 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## All about the location

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.

Property ID: 24082127 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 127.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 24082127 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)