Hofheim am Taunus – Hofheim

# Luxuriöses Wohnen am Steinberg

***CODE DU BIEN: 25082087***

**PRIX D'ACHAT:** 1.385.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 274,6 $m^2$ • **PIÈCES:** 8 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 524 $m^2$

**CODE DU BIEN: 25082087 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25082087 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25082087 |
| Surface habitable | ca. 274,6 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 8 |
| Salles de bains | 2 |
| Année de construction | 1977 |
| Place de stationnement | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 1.385.000 EUR |
| Type de bien | Maison individuelle |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2019 |
| État de la propriété | Modernisé |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 108 m² |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

**CODE DU BIEN: 25082087 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | Huile |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 13.04.2033 |
| Source d'alimentation | Combustible liquide |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie | 109.77 kWh/m²a |
| Classement énergétique | D |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1999 |

**CODE DU BIEN: 25082087 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25082087 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25082087 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25082087 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25082087 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25082087 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim**

# La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

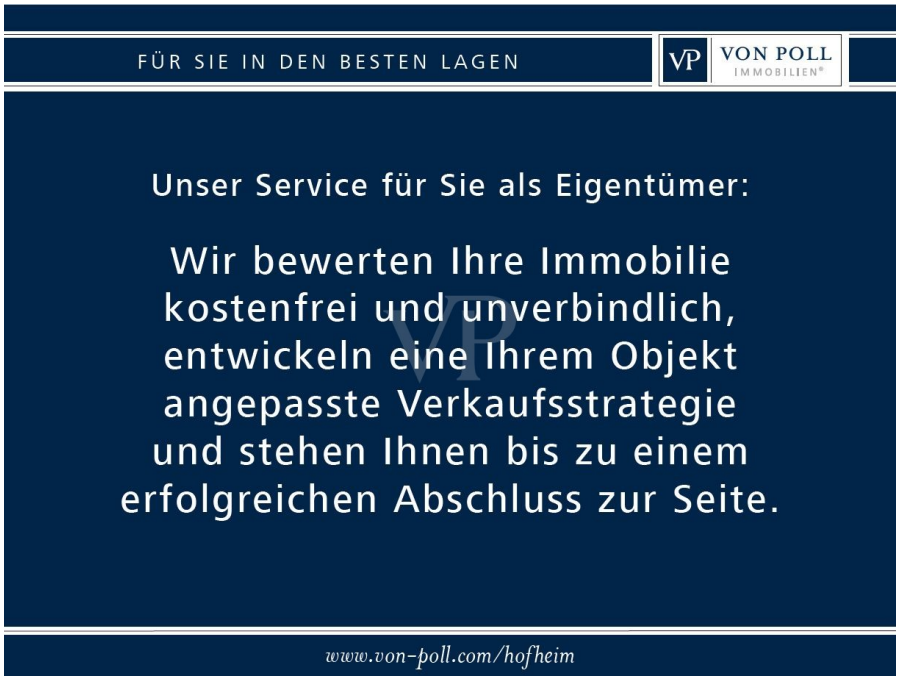
VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

**CODE DU BIEN: 25082087 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim**

# La propriété



**CODE DU BIEN: 25082087 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim**

# Une première impression

Diese ansprechende Immobilie in bester Lage am Steinberg, erbaut im Jahr 1977, zeichnet sich durch eine zeitgemäße Gestaltung und eine durchdachte Raumaufteilung aus. Das Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 275 Quadratmetern und liegt auf einem großzügigen Grundstück von 524 Quadratmetern. Die Lage ist verkehrsgünstig, dennoch ruhig, mit einer guten Anbindung an die städtische Infrastruktur sowie nahegelegenen Grünflächen, die zu erholsamen Spaziergängen einladen.

Das Einfamilienhaus erstreckt sich über drei Etagen. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der direkt in den großzügigen Wohn- und Essbereich führt. Die abgeschlossene Küche ist hell gestaltet und bietet ausreichend Platz für einen Esstisch. Von der Küche aus haben Sie außerdem Zugang zum praktischen Hauswirtschaftsraum. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die wunderschön ausgerichtete Terrasse, welche perfekte Bedingungen für gesellige Abende im Freien bietet. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein ein weiteres Zimmer, sowie ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei geräumige Schlafzimmer, die durch ihre Helligkeit und optimale Größe überzeugen. Des Weiteren befindet sich auf dieser Etage ein modernisiertes Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche, das im Jahr 2018 vollständig erneuert wurde.

Der Garten rund um das Haus wurde liebevoll angelegt und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als Spielbereich für Kinder, Gemüsegarten oder einfach als grüner Rückzugsort – hier können individuelle Wünsche umgesetzt werden.

Das Haus wurde kontinuierlich instandgehalten, wobei im Jahr 2019 umfassende Modernisierungen stattfanden, welche den modernen Charakter des Hauses verstärken.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, und in der näheren Umgebung befinden sich alle notwendigen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgungseinrichtungen.

Das Objekt bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und eignet sich ideal für Familien, die ein langfristiges Zuhause suchen. Vereinbaren Sie gerne einen Termin, um sich von der Qualität und den Vorzügen dieser Immobilie selbst zu überzeugen.

**CODE DU BIEN: 25082087 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim**

# Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25082087 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.4.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 109.77 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.
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.

**CODE DU BIEN: 25082087 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Daniel Scheffler

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com