

Hofheim am Taunus – Hofheim

## Hofheim Kapellenberg - Solides Ein- bis Zweifamilienhaus

????????? ??????????: 25082046



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

???? ??????: 625.000 EUR • ??????????: ca. 154 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 391 m<sup>2</sup>

??????? ???????? : 25082046 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25082046 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

?? ??? ??????

|                      |                      |               |                       |
|----------------------|----------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ?????????   | 25082046             | ????? ??????  | 625.000 EUR           |
| ???????????          | ca. 154 m²           | ???????????   | Käuferprovision       |
| ????? ??????         | ?????????????? ????? |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????            | 6                    |               | MwSt.) des            |
| ????????????? ???    | 4                    |               | beurkundeten          |
| ???????????          |                      | ?????????     | Kaufpreises           |
| ???????????          | 2                    | ?????????     | ????????              |
| ????? ?????????????  | 1968                 | ????????????? |                       |
| ?????? ????????????? | 1 x ????????????     | ????????      | ????????, WC          |
|                      | ?????? ????????????? |               | ?????????????, ?????, |
|                      |                      |               | ????????????????      |
|                      |                      |               | ????????, ?????????   |

???????? ??????????: 25082046 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

????????????? ???????????

|                                                     |                       |                                                                            |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????????? ???????<br>??????????                                            | 546.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 16.11.2033            | ????????????<br>??????????????<br>??????????                               | H              |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 1968           |

???????? ??: 25082046 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

?? ???????



???????? ??: 25082046 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

?? ???????



???????? ?????????: 25082046 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

?? ?????????



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)

??????? ?????????: 25082046 - 65719 Hofheim am Taunus – 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)

IHRE BESTE LAGE



## 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

??????? ???????? : 25082046 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## ??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht ein freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus mit viel Potenzial in einer der gefragtesten Lagen von Hofheim, am unteren Fuße des Kapellenberges. Die Immobilie, die im Jahr 1968 erbaut wurde, bietet eine Wohnfläche von ca. 154 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 391 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Der Zustand des Hauses ist als renovierungsbedürftig zu bezeichnen, bietet jedoch eine solide Basis für individuelle Gestaltungswünsche. Das Haus ist vollständig unterkellert und unterteilt sich akutell in zwei Wohneinheiten, lässt sich aber durch die lockere Aufteilung durchaus für nur eine Familie nutzen. Die Etagen sind jeweils ausgestattet mit drei Zimmern, einer kleinen Küche und einem Bad. Diese Aufteilung macht die Immobilie ideal für eine große Familie oder als Mehrgenerationenhaus. Alternativ besteht die Möglichkeit, eine der Einheiten zu vermieten und dadurch zusätzliche Einnahmen zu generieren. Mit insgesamt sechs Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, bietet das Haus ausreichend Platz für unterschiedliche Wohnkonzepte. Die zwei vollwertigen Badezimmer gestalten den Alltag komfortabel, insbesondere für größere Familien. Ein weiteres Highlight ist die großzügige Terrasse, die an einen angenehm großen Garten grenzt. Dieser Außenbereich lädt zu Entspannung und Freizeitaktivitäten im Freien ein. Für Fahrzeuge steht ein Stellplatz zur Verfügung, der zusätzlichen Komfort bietet und die Parkplatzsuche überflüssig macht. Die durchdachte Raumaufteilung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ob als geräumiges Familienwohnhaus oder als Zweifamilienhaus für gemeinschaftliches Wohnen – hier können Ihre Wohnträume wahr werden. Die einfache Ausstattungsqualität des Hauses bildet eine solide Grundlage, die mit einigen Renovierungsmaßnahmen modernisiert und individuell aufgewertet werden kann. Die Lage am Kapellenberg verbindet eine optimale Wohnqualität mit einer hervorragenden Anbindung an die städtische Infrastruktur. Alle wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in unmittelbarer Umgebung erreichbar. Für alle, die ein Haus mit Potenzial in bester Lage suchen, stellt dieses charmante Haus eine attraktive Option dar. Nutzen Sie die Chance, Ihre Wohnvorstellungen in einer unübertroffenen Lage zu verwirklichen. Interessenten sind herzlich eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich vor Ort ein genaues Bild von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu machen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines persönlichen Termins.

??????? ?????????: 25082046 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

???????????????? ???? ?????????

- Bestlage Kapellenberg
- Freistehendes Ein-bis Zweifamilienhaus
- Immobilie mit viel Potenzial
- Zwei Wohnungen mit je drei Zimmern, Küche und Bad
- voll unterkellert
- Angenehm großer Garten mit Terrasse
- Stellplatz

??????? ?????????: 25082046 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25082046 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.11.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 546.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25082046 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

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)