Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Idyllisches Fachwerkensemble mit schön gestaltetem Innenhof

CODICE OGGETTO: 25082028

PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 156,67 m² • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 306 m²

CODICE OGGETTO: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25082028
Superficie netta	ca. 156,67 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1830
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	549.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 129 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.11.2031
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	24.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1830

CODICE OGGETTO: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

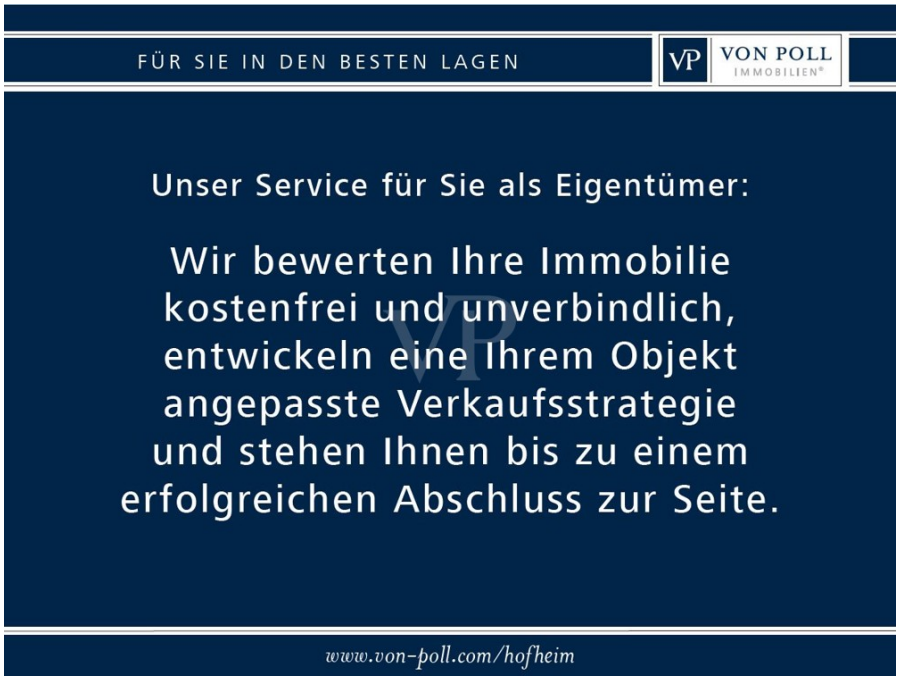
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Una prima impressione

Von außen vollständig uneinsehbar gelangen Sie durch ein Holztor in den gepflasterten Hof, der das aus Wohnhaus und Scheune (beide Baujahr ca. 1830) bestehende Gebäudeensemble miteinander verbindet. Beide Gebäude sind vollständig und sehr liebevoll zu Wohnzwecken restauriert und kernsaniert worden. Hierbei wurde größter Wert auf die Verwendung hochwertiger, natürlicher Baustoffe gelegt. Die luxuriöse Ausstattung lässt keine Wünsche gehobener Wohnkultur offen, ohne gleichzeitig den Geist längst vergangener Zeiten präsent zu halten. Das seit 1986 fortwährend und im Jahr 2019/20 kernsanierte Ensemble wurde u. a. mit einer neuen Hausdämmung und Fenstern mit 3-fach-Verglasung und Klimaanlage ausgestattet. Mit einer lichtdurchfluteten Wohnfläche von ca. 156 m² stehen hier 5 Zimmer, 2 Bäder und 1 Gäste-WC zur Verfügung, die mit einer stilechten Holzltreppe über die einzelnen Etagen hinweg verbunden sind.
Im Obergeschoss der ehemaligen Scheune erwartet Sie ein ca. 69 m² großer, weitläufig gestalteter und wohnwirtschaftlich genutzter Wellnessbereich mit mediterranen Flair. Besonderes Highlight ist hier der eingebaut ame Whirlpool. Die oberen Etagen stehen somit ganz im Zeichen individuellen Lifestyles. Beeindruckend gibt sich auch der großzügige Wohn-/Essbereich mit anschließender Küche. Auf versetzten Wohnebenen befinden sich weitere Räumlichkeiten wie Schlafzimmer, begehbarer Kleiderschrank, Badezimmer, 2 x Gäste-WC. Beheizt wird das Gebäude mittels einer nahezu neuwertigen Wärmepumpe aus 2018 .
Die Liegenschaft befindet sich in hervorragendem Zustand und kann in moderatem Zeitrahmen übergeben werden.
In unmittelbarer Nähe befindet sich ein 24 h Einkaufscontainer, ein Allgemeinmediziner und diverse Restaurants.
Bitte geben Sie, bei Interesse Ihre vollständigen Kontaktdaten inklusive Telefonnummer und E-Mail-Adresse an.

CODICE OGGETTO: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Dettagli dei servizi

- Flur
- Klingelanlage mit Video-Kamera
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Küche
- Hauswirtschaftsraum
- Gäste-WC
- 2017 Modernisierung des Kachelofens mit Warmluftschächten ins 1.OG und DG
- 2 Schlafzimmer
- 2 Bäder
- Whirlpool
- Fitnessraum
- elektrische Rollläden
- Garage mit elektr. Tor und Werkstatt
- Klimaanlage
- Glasfaseranschluss
- Haus-Wasserfilter für Trinkwasserleitung
- 3500 Liter-Zisterne im Garten mit Schwengelpumpe
- Elektrik und Kanalanschluss für Sauna/Dusche vorbereitet
- Regenrinnenheizung (Nordseite

CODICE OGGETTO: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Tutto sulla posizione

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.

Wildsachsen ist ein Ortsteil der Kreisstadt Hofheim und liegt sehr idyllisch inmitten von Obstwiesen am Rande des Taunus.
Im Ortsteil selbst gibt es eine Kita.
Das Zentrum von Hofheim erreichen Sie mit einem PKW in ca. 15 Minuten.

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).
Wildsachsen von vier Buslinien bedient, die zwischen Hofheim, Eppstein, Kriftel und Wiesbaden verkehren.
Anschluss besteht am Bahnhof in Hofheim mit der S-Bahn-Anbindung (Linie S2) in Richtung Niedernhausen sowie über Frankfurt am Main nach Dietzenbach. Ebenfalls hält je nach Uhrzeit, die Regionalbahn RB 20 oder der Regionalexpress RE 20 auf der Linie Limburg an der Lahn - Frankfurt am Main.
Erwähnenswert ist auch der geplante ICE-Halt für 2025 in Hofheim-Wallau mit dem Sie innerhalb von ein paar Minuten am Frankfurter-Flughafen sind.

CODICE OGGETTO: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.11.2031.
Endenergiebedarf beträgt 24.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1830.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

CODICE OGGETTO: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Daniel Scheffler

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com