Hofheim am Taunus – Marxheim

Wohnen in Marxheim - Zweifamilienhaus auf großem Grundstück

Objektnummer: 25082080

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 169,25 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.142 m^2

Objektnummer: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

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

Objektnummer: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25082080
Wohnfläche	ca. 169,25 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1956
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	950.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	08.10.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	343.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

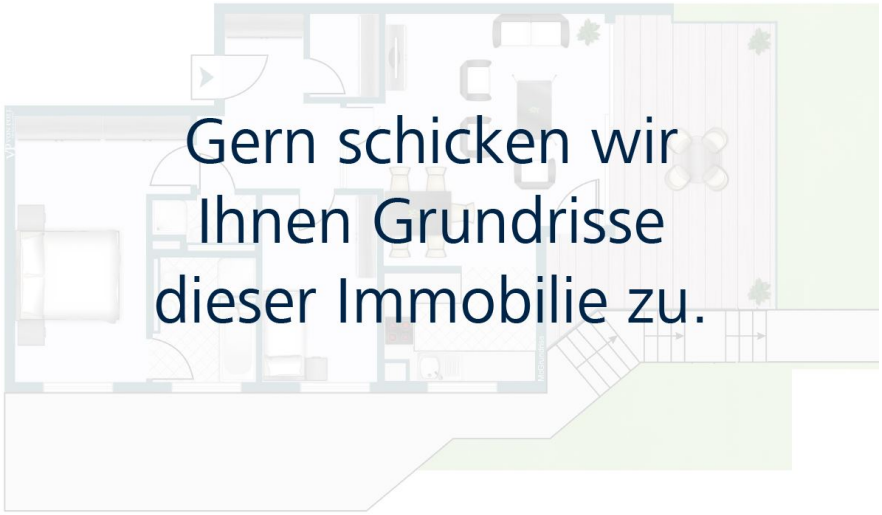
Die Immobilie

Objektnummer: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

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

Objektnummer: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Die Immobilie

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: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein attraktives Zweifamilienhaus, das sich in zentraler Lage in Marxheim befindet. Die Immobilie wurde im Jahr 1956 erbaut und bietet insgesamt eine Wohnfläche von ca. 169 m². Das großzügige Grundstück erstreckt sich über ca. 1.142 m² und ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Freien.

Das Haus ist in zwei separate Wohneinheiten unterteilt, was es vielseitig nutzbar macht, sei es zur Eigennutzung oder zur Vermietung.

Der Zustand des Hauses ist als gepflegt zu bezeichnen, wobei relevante Modernisierungen und Sanierungen vorgenommen wurden. Dazu zählen die Erneuerung der Heizung im Jahr 2020. Die Heizungsart ist eine Zentralheizung, welche für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist als normal einzustufen.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der überdurchschnittlich große Garten, der sich ideal für Gartenliebhaber oder Familien mit Kindern eignet. Die zentrale Lage des Hauses ermöglicht eine fußläufige Erreichbarkeit der Hofheimer Innenstadt und der S-Bahn-Station, was den Alltag deutlich erleichtert.

Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen sowie zahlreiche Stellplätze in einer langen, rosengesäumten Auffahrt zur Verfügung, was sowohl für Bewohner als auch für Gäste ausreichend Parkmöglichkeiten bietet.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien oder Paare, die Wert auf eine zentrale Lage legen, ohne auf großzügige Außenflächen verzichten zu wollen. Dank der guten Nahverkehrsanbindung und der Nähe zum städtischen Zentrum ist sie sowohl für Pendler als auch für in der Region Arbeitende optimal gelegen.

Das Gebäude ist gleichermaßen für Eigennutzer und Investoren interessant, die eine nachhaltige und zukunftssichere Investition suchen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses vielseitige Zweifamilienhaus in Hofheim kennenzulernen und das Potenzial dieser Immobilie im persönlichen Gespräch zu entdecken. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Highlights dieser Immobilie vor Ort präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Ausstattung und Details

- zentrale Lage mit großem Garten
- fußläufige Erreichbarkeit der Hofheimer Innenstadt und der S-Bahn
- insgesamt zwei Wohneinheiten:
- Erdgeschoss ca. 71m² - Drei Zimmer, Wohnküche, Bad, Wintergarten und Terrasse
-1.Obergeschoß ca 69m² - Zwei Zimmer, Wohnküche, Bad und zwei Balkone
- Dachgeschoß ca. 29m² - Zwei Zimmer
- Grundstück überdurchschnittlich groß
- zwei Garagen
- zahlreiche Stellplätze

Objektnummer: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

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.

Marxheim ist ein beliebter Ortsteil der Kreisstadt Hofheim am Taunus und verspricht ruhiges und zentrales wohnen.
Die Innenstadt und der Bahnhof sind in Laufweite zu erreichen.

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 Marxheim wird von mehreren Buslinien bedient die zwischen Hofheim 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.

Objektnummer: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 343.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.
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: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

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