Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Idyllisches Fachwerkensemble mit schön gestaltetem Innenhof

Objektnummer: 25082028

KAUFPREIS: 549.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 156,67 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 306 m²

Objektnummer: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

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

Objektnummer: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Auf einen Blick

Objektnummer	25082028
Wohnfläche	ca. 156,67 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1830
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	549.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 129 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	24.11.2031
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	24.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	1830

Objektnummer: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

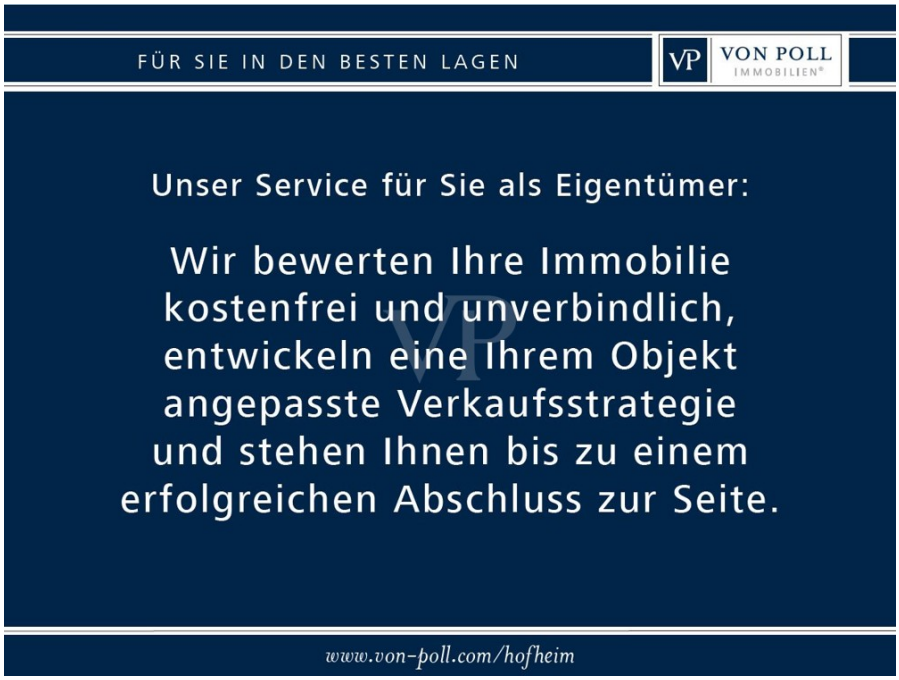
Die Immobilie

Objektnummer: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Die Immobilie

Objektnummer: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Die Immobilie



Objektnummer: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

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. 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.

Objektnummer: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus
E-Mail: hofheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com