Hofheim am Taunus / Wallau

# Hofreite mit 3 Einfamilienhäusern, 4 Wohnungen und großer Scheune

***Número de propiedad: 25082049***

**PRECIO DE COMPRA:** 1.300.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 453,5 $m^2$ • **HABITACIONES:** 14 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.053 $m^2$

**Número de propiedad: 25082049 - 65719 Hofheim am Taunus / Wallau**


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 25082049 - 65719 Hofheim am Taunus / Wallau**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25082049 |
| Superficie habitable | ca. 453,5 m² |
| Habitaciones | 14 |
| Año de construcción | 2023 |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 1.300.000 EUR |
| Comisión | Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis |
| Modernización / Rehabilitación | 2023 |
| Estado de la propiedad | Estructura |
| Características | Jardín / uso compartido |

**Número de propiedad: 25082049 - 65719 Hofheim am Taunus / Wallau**

# Datos energéticos

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético | Legally not required |
| Fuente de energía | Bomba de calor aire-agua | | |

**Número de propiedad: 25082049 - 65719 Hofheim am Taunus / Wallau**

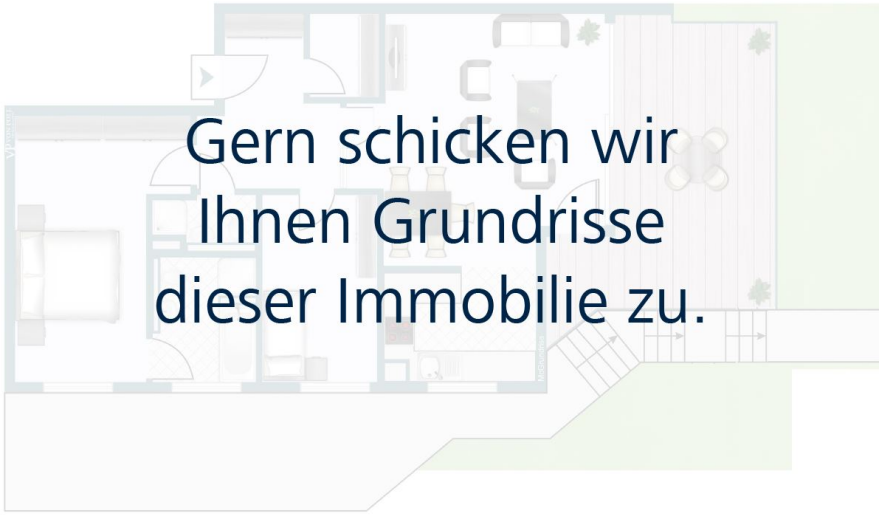
# La propiedad

**Número de propiedad: 25082049 - 65719 Hofheim am Taunus / Wallau**

# La propiedad

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

**Número de propiedad: 25082049 - 65719 Hofheim am Taunus / Wallau**

# La propiedad

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

**Número de propiedad: 25082049 - 65719 Hofheim am Taunus / Wallau**

# Una primera impresión

Historische Hofreite trifft auf modernstes Wohnen mit nachhaltigen Materialien - mitten in beliebter und dennoch ruhiger Altstadtlage von Hofheim-Wallau. Das ca. 1.054 qm große Grundstück ist bebaut mit einem historischen Wohngebäude/Einfamilienhaus und zwei neu errichtete Doppelhaushälften. Letztere wurden vor zwei Jahren neu errichtet, der Innenausbau ist fast abgeschlossen. Besonders großen Wert wurde dabei auf die Nutzung nachhaltiger Materialien und die Erzeugung eines optimalen Wohnklimas gelegt. Großzügige Grundrisse, bodentiefe Fenster und tolle Aussichen über die Altstadt von Wallau garantieren ein Wohnerlebnis der besonderen Art.

Das Einfamilienhaus im Fachwerk Stil erbaut, befindet sich in einem teilsanierten Zustand. Eine Wärmepumpe wurde für die Beheizung des Gebäudes bereit eingebaut. Im Jahre 2023 wurde das Dach des denkmalgeschützten Haus erneuert. Ein Kellergewölbe ist zugänglich und nutzbar.

Das historische und denkmalgeschütztes Einfamilienhaus aus dem Jahre 1692, dass sich auf sieben Zimmer aufteilt, verfügt über eine Wohnfläche von ca. 190 qm.

Die daneben liegenden Doppelhaushälften befinden kurz vor der Fertigstellung. Bodentiefe Fenster sind bereit eingebaut. Das Dach wie auch die Elektro- und Sanitärinstallation wurden teilweise fertig gestellt. In den Häusern wurde zum Teil der Innenputz aufgetragen.

Die linke Doppelhaushälfte teilt sich auf vier Wohnräume auf mit einer Fläche von ca. 111 qm.

Die Wohnfläche der rechten Doppelhaushälfte von ca. 152 qm verteilt sich auf vier Wohnräume auf.

Eine große Scheune und ein Nebengebäude bieten zahllose Möglichkeiten weitere Wohnungen zu errichten, entsprechende Baupläne liegen vor - müssten aber noch zur Genehmigung eingereicht werden.

Laut Architektenplanung ist eine Gesamtwohnfläche von ca. 1100 qm auf dem Grundstück möglich.
Einzelheiten müssen mit dem zuständigen Bauamt abgeklärt werden.

**Número de propiedad: 25082049 - 65719 Hofheim am Taunus / Wallau**

# Todo sobre la ubicación

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 Real- und Berufsfachschulen bis hin zum Gymnasium. Ein privates Gymnasium befindet sich im ca. 6 km entfernten Kelkheim/Ts.. Internationale Schulen findet man 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 es über ein überdurchschnittliches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten.

Wallau ist ein Ortsteil der Kreisstadt Hofheim am Taunus.
Der Ort liegt ca. 10 Kilometer südwestlich des Hofheimer Stadtkerns und liegt an Hofheims Westgrenze und an der Grenze zum Vordertaunus im Tal des Wickerbachs, der mitten durch den Ort fließt.
Sportlichen Aktivitäten kann man beim TV Wallau 1861 e.V. nachgehen. Das Angebot des Vereins umfasst Fußball, Handball, Tischtennis, Turnen, Leichtathletik, Radfahren und Wandern.

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 Wallau wird von mehreren Buslinien bedient die zwischen Hofheim und Wiesbaden verkehren.

**Número de propiedad: 25082049 - 65719 Hofheim am Taunus / Wallau**

# Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25082049 - 65719 Hofheim am Taunus / Wallau**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Daniel Scheffler

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com