

Hofheim am Taunus

# Vielseitiges Wohnen: Perfekt für Familien, Homeoffice & Mehrgenerationenhaus

CODE DU BIEN: 25082027



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

PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 165,08 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 385 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25082027 - 65719 Hofheim am Taunus

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25082027 - 65719 Hofheim am Taunus

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25082027
Surface habitable	ca. 165,08 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1980
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	599.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 65 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25082027 - 65719 Hofheim am Taunus

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	112.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.10.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1981

CODE DU BIEN: 25082027 - 65719 Hofheim am Taunus

## La propriété



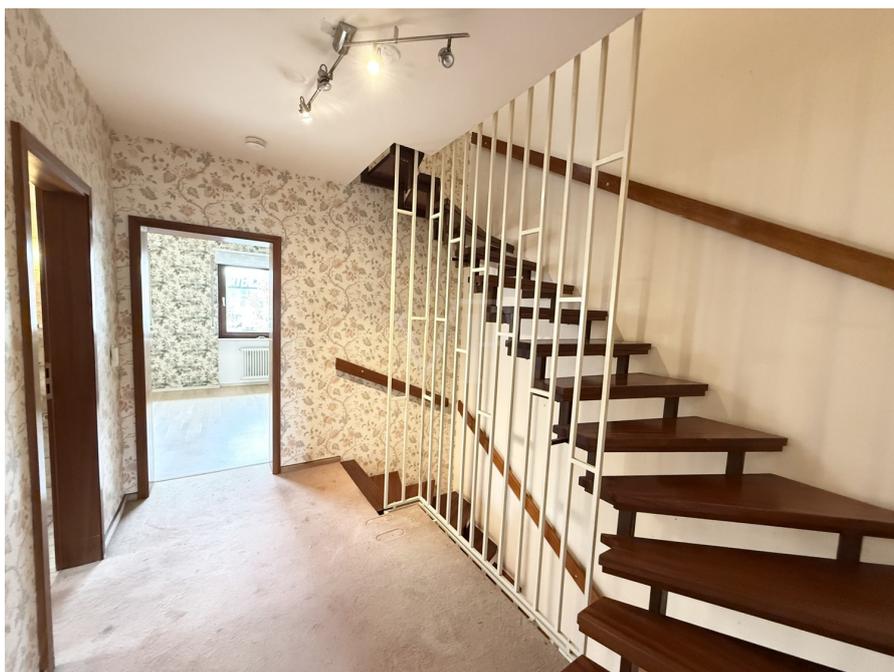
CODE DU BIEN: 25082027 - 65719 Hofheim am Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082027 - 65719 Hofheim am Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082027 - 65719 Hofheim am Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082027 - 65719 Hofheim am Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082027 - 65719 Hofheim am Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082027 - 65719 Hofheim am Taunus

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 25082027 - 65719 Hofheim am Taunus

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

IHRE BESTE LAGE

VP 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

CODE DU BIEN: 25082027 - 65719 Hofheim am Taunus

## Une première impression

Diese großzügige, freundliche Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1980 liegt zentral in Hofheim und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 165m<sup>2</sup> reichlich Platz für eine Familie, bzw. durch die abgetrennte Wohneinheit im Dachgeschoß sogar ein Mehrgenerationen- oder ein Homeofficekonzept.

Mit insgesamt sechs Zimmern – davon vier Schlafzimmer – gibt es hier genug Raum für individuelle Entfaltung. Die Raumaufteilung ist durchdacht und ermöglicht eine flexible Nutzung. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer, eine Küche sowie ein Esszimmer. Vom Wohnzimmer aus besteht direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Schlafzimmer, ein Abstellraum sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist allerdings die Möglichkeit, eine abgetrennte Wohneinheit im zweiten Obergeschoss zu schaffen, da dort bereits eine kleine Küche, ein Badezimmer, ein Schlaf- und ein Wohnzimmer vorhanden sind.

Das Haus befindet sich auf einem großen, pflegeleichten Gartengrundstück (ca. 380m<sup>2</sup>) in einer Seitenstraße unweit der Hofheimer Innenstadt. Es verfügt über eine große Terrasse im Erdgeschoss welche nach Südwesten ausgerichtet ist, mit Blick auf weitere eingewachsene Gärten. Die Raumaufteilung ist familienfreundlich. Es gibt genügend Platz für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse.

Das Haus besticht durch das großzügige Platzangebot und das grüne Umfeld. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, die Räume nach eigenen Vorstellungen umzugestalten (z.B. Wintergarten, offene Küche).

Die Hofheimer Innenstadt mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, mehrere Schulen und der Bahnhof sind fußläufig erreichbar. Die Frankfurter Innenstadt ist nur 15 Bahnminuten entfernt.

Insgesamt handelt es sich um eine solide Immobilie mit viel Potenzial. Auf drei Etagen stehen somit zwei separat nutz- und abschließbare Wohnungen zur Verfügung; durch Umbaumaßnahmen (beispielsweise Entfernen von Zwischenwänden) könnte hier aber auch ein modernes, lichtdurchflutetes Ganzes geschaffen werden.

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren stets modernisiert. So wurde 2013 eine

neue Ölheizung installiert. Im Jahr 2018 erfolgte ein neuer Anstrich der Fassade, und die Dachrinne wurde erneuert. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, die eine effiziente Wärmeversorgung gewährleistet.

Wer dieses Haus erwirbt, hat die einzigartige Möglichkeit, eine großzügig dimensionierte Immobilie nach den eigenen Wünschen zu gestalten und sich den Traum vom Eigenheim in ruhiger Lage zu erfüllen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen.

CODE DU BIEN: 25082027 - 65719 Hofheim am Taunus

## Détails des commodités

- Erdgeschoß: Wohnzimmer, Eßzimmer, Küche und Gäste-WC
- 1.Obergeschoß: Drei Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine Abstellkammer
- 2. Obergeschoß: Ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine kleine Küche und ein Badezimmer
- voll unterkellert, ein Hobbyraum im Keller
- Garage und Stellplatz davor
- Garten zu zwei Seiten zugänglich

CODE DU BIEN: 25082027 - 65719 Hofheim am Taunus

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25082027 - 65719 Hofheim am Taunus

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.10.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 112.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

CODE DU BIEN: 25082027 - 65719 Hofheim am Taunus

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

E-Mail: [hofheim@von-poll.com](mailto:hofheim@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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