

Hofheim am Taunus – Hofheim

# Wohnen wie in den Hamptons mit exzellenter Energiebilanz

????????? ??????????: 25082099



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

???? ??????: 1.845.000 EUR • ??????????: ca. 380 m<sup>2</sup> • ??????: 12 • ?????? ????: 1.201 m<sup>2</sup>

??????? ???????? : 25082099 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25082099 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

?? ??? ??????

|                     |                                                    |
|---------------------|----------------------------------------------------|
| ???????? ?????????? | 25082099                                           |
| ????????????        | ca. 380 m²                                         |
| ????? ??????        | ?????????????? ?????                               |
| ????????            | 12                                                 |
| ????????            | 4                                                  |
| ????? ????????????? | 1969                                               |
| ????? ????????????? | 1 x ?????????? ??<br>?????????????, 2 x<br>??????? |

|                                |                                                                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????                  | 1.845.000 EUR                                                                         |
| ?????                          | ?????????????<br>????????????????                                                     |
| ????????????                   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????????????           | 2024                                                                                  |
| ?????????<br>?????????????     | ???????                                                                               |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 102 m²                                                                            |
| ??????                         | ?????????,<br>????????????????<br>????????, ?????????                                 |

???????? ??????????: 25082099 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

????????????? ???????????

|                                                    |                             |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>????????????                                            | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ELECTRICITY                 | ???????                                                                      | 33.40 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 22.05.2035                  | ?????????????<br>?????????????                                               |               |
| ????? ???????????                                  | ?????????????               | ????????????<br>?????????????<br>????????????                                | A             |
|                                                    |                             | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1969          |



???????? ??????????: 25082099 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

?? ?????????



???????? ?????????: 25082099 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

?? ????????





???????? ?????????: 25082099 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

?? ?????????



???????? ??: 25082099 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

?? ???????





???????? ?????????: 25082099 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

???????? ??????????: 25082099 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

?? ?????????

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  
IN THE WORLD

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

??????? ?????????: 25082099 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## ??? ?????? ??????????

Wohnen im Stil der New Yorker Hamptons!

Haben Sie klare Vorstellungen von Ihrer Traumimmobilie?

Eine hochwertige Ausstattung und ein sanierter Gesamtzustand sind für Sie unerlässlich?

Individuelle Aufteilungsmöglichkeiten innerhalb der Immobilie, ganz nach Ihrem

Familienkonzept, würden Sie begeistern?

Absolute Privatsphäre im Haus und Garten ist ein Muss?

Eine weitere Bebauungsoption auf einem separaten Flurstück könnte für Sie interessant sein?

Zusammenfassend könnten Sie sich als Kunde mit dem Wunsch, das ganz Besondere zu besitzen, bezeichnen?

Wenn Sie sich in dieser Beschreibung wiederfinden, freuen wir uns, Ihnen eine der schönsten Immobilien in Hofheim vorstellen zu dürfen.

Dieses Wohndomizil bietet ein einzigartiges Wohnerlebnis der Superlative, das höchsten Wertanspruch genügt.

Bereits beim Betreten der Villa werden die Exklusivität und das Flair dieses Anwesens deutlich. Eingebettet in eine großartig gestaltete Gartenlandschaft mit Pool, großzügigen, teilweise überdachten Terrassen und einem Fischteich vermittelt es ein einzigartiges Lebensgefühl. Kommen Sie nach Hause und tauchen in Ihre alltägliche Urlaubsatmosphäre mit absoluter Privatsphäre ein und genießen Sie die wunderbaren Sonnenstunden am eigenen Pool sowie den fantastischen Blick in den mediterranen Garten.

Die Wohnetagen dieser klassischen Villa sind in ihrer Nutzung außergewöhnlich gut aufgeteilt und bieten mit 12 Zimmern auf insgesamt 380 m<sup>2</sup> Wohnfläche überaus viel Freiraum für die individuelle Familiengestaltung der Räume.

Über ein repräsentatives Entrée im Hamptons-Stil treten Sie in Ihr neues Zuhause ein. Hier begeistert Sie die imposante Holzterrasse, die in das Obergeschoss mit drei Kinderzimmern führt.

Ein offenes Galeriezimmer und ein Balkon mit herrlicher Aussicht ermöglicht es Ihren Kindern, mit Freunden ganz ungestört von ihren Eltern zu verweilen. Ein Badezimmer vervollständigt das Raumangebot dieser Etage.



Das Erdgeschoss hat Sie zuvor empfangen und verfügt über den Masterbereich mit Ankleide und Masterbad.

Drei weitere Zimmer, davon eins mit Kamin, bieten viele individuelle Nutzungsoptionen. Ein Duschbad ist von einem der Zimmer en Suite als auch vom Flur aus zu betreten. Optimal für Ihre Gäste geeignet.

Das Highlight ist das Gartengeschoss mit dem offenen, über eine Designertreppe zu betretenen, großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küchenlandschaft und dem fließenden Übergang in den charmanten Wintergarten. Hier kommt Urlaubsstimmung auf.

Vorgelagert befinden sich insgesamt drei Terrassen: die erste direkt umlaufend um den Pool, die zweite angrenzend an die Küche und ideal, um mit Gästen zu Abend zu essen, und eine dritte mit zwei Wasserbasins und einer Krüppelkiefer ganz nach Feng Shui-Art. Eine weitere Terrasse ist am besonderen Biotop des Gartenteichs gelegen; hier können Sie in der Hängematte verweilen, ein Buch lesen oder mit den Kindern in den Abendstunden ein Lagerfeuer in der Feuerschale machen.

Ein Nebengebäude ermöglicht die Nutzung als Atelier oder Werkstatt, kann aber auch als große Garage genutzt werden.

Eine weitere Garage bietet den direkten Hauszugang.

Ein Carport komplettiert die Stellfläche für Ihre PKWs.

Im Gartengeschoss kommen zudem Sportfans auf ihre Kosten, ein Fitnessraum bietet Platz für Ihre Sportgeräte.

Ferner ist das Haus teils unterkellert und verfügt über einen grandiosen Weinkeller.

Zusammenfassend handelt es sich um ein Wohndomizil mit Seltenheitswert, aber auch um ein Angebot mit einer grandiosen Wertstabilität!

Der untere Teil des Grundstücks verfügt über ein eigenes Baufenster und kann mit einem weiteren Einfamilienhaus mit einer Fläche von ca. 220 qm Wohnfläche bebaut werden.

Dies steigert den Gesamtwert nachhaltig.

Wir freuen uns schon jetzt Ihnen dieses Juwel im Taunus, bei einer persönlichen Führung vorstellen zu dürfen.

??????? ?????????: 25082099 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

??????????????? ??? ?????????

- Ruhige, familienfreundliche Naturlage
- 2010-2011 Kernsanierung
- durchdachter Grundriss
- hochwertigste und stets Instand gehaltene Ausstattung
- exzellente Energiebilanz durch: Photovoltaikanlage, Solarthermie, Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Poolanlage mit Gegenstromanlage (2019) und beheizt über eine Wärmepumpe (2024)
- technische Systeme: Entkalkungsanlage und Klimaanlage im Masterbedroom und Galeriezimmer
- Grundstück besteht aus zwei Flurstücken, eins davon kann mit einem weiteren Einfamilienhaus von ca. 220 qm Wohnfläche bebaut werden

??????? ???????? : 25082099 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

??? ??? ??? ???????????

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.

Lorsbach ist ein Ortsteil der Kreisstadt Hofheim und liegt im schmalen Tal des Schwarzbaches und ist im Westen und Osten von den bewaldeten Hängen der Taunusausläufer umgeben.

Im Ortsteil selbst gibt es eine Grundschule, eine Berufsfachschule einen Kindergarten und eine Krabbelstube.

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.



??????? ?????????: 25082099 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 33.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ?????: 25082099 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

???????????? ???? ?????????

??? ????????????? ??????????, ????????????? ?? ?? ????????? ????????????? ??:

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

E-Mail: hofheim@von-poll.com

???? ????????? ??????? von Poll Immobilien GmbH

---

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