

Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## Idyllisches Fachwerkensemble mit schön gestaltetem Innenhof

Número da propriedade: 25082028



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

PREÇO DE COMPRA: 549.000 EUR • ÁREA: ca. 156,67 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 306 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25082028                                             |
| Área                   | ca. 156,67 m <sup>2</sup>                            |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 5                                                    |
| Quartos                | 2                                                    |
| Casas de banho         | 2                                                    |
| Ano de construção      | 1830                                                 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                             |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 549.000 EUR                                                                 |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                  |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                      |
| Área útil                   | ca. 129 m <sup>2</sup>                                                      |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |

Número da propriedade: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central    | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
|-----------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Bomba de calor ar-água | Procura final de energia                                 | 24.60 kWh/m²a            |
| Certificado Energético válido até | 24.11.2031             | Classificação energética                                 | A+                       |
| Aquecimento                       | Bomba de calor ar-água | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1830                     |

Número da propriedade: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## O imóvel



Número da propriedade: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## O imóvel



Número da propriedade: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## O imóvel



Número da propriedade: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## O imóvel



Número da propriedade: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## O imóvel



Número da propriedade: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## O imóvel



Número da propriedade: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## O imóvel



Número da propriedade: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## O imóvel

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)

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

Número da propriedade: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> stehen hier 5 Zimmer, 2 Bäder und 1 Gäste-WC zur Verfügung, die mit einer stilechten Holztreppe über die einzelnen Etagen hinweg verbunden sind.

Im Obergeschoss der ehemaligen Scheune erwartet Sie ein ca. 69 m<sup>2</sup> großer, weitläufig gestalteter und wohnwirtschaftlich genutzter Wellnessbereich mit mediterranen Flair. Besonderes Highlight ist hier der eingebaut am 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, begehrter 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.

Número da propriedade: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## Detalhes do equipamento

- 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

**Número da propriedade: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.11.2031.

Endenergiebedarf beträgt 24.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Número da propriedade: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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