

Hofheim am Taunus – Lorsbach

Haus-in-Haus mit Taunus Panorama

Objektnummer: 24082031



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 745.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 164,09 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 300 m²

Objektnummer: 24082031 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24082031 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

Auf einen Blick

Objektnummer	24082031
Wohnfläche	ca. 164,09 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	745.000 EUR
Haustyp	
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 83 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24082031 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	25.07.2027
Befuerung	Gas

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	116.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 24082031 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24082031 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24082031 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24082031 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24082031 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24082031 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

Die Immobilie

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

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

Objektnummer: 24082031 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24082031 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

Ein erster Eindruck

Das Haus-in-Haus Prinzip ist besonders bei Familien mit Kindern sehr gefragt, da es die Vereinbarkeit mit Wunsch nach individuellem Wohnen verbindet. Im Erdgeschoss befindet sich der lichtdurchflutete Küchen- und Essbereich mit Einbauküche und hochwertigen Miele Geräten. Zudem finden Sie auf dieser Ebene ein schön geschnittenes, großes Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zum traumhaften Garten und der überdachten, beheizten Terrasse. Zwei Schlafzimmer, zwei Badezimmer, sowie eine kleine Garderobennische komplettieren diese Etage. Über die offene Holztreppe gelangen Sie ins Gartengeschoß mit nochmals zwei Schlafzimmern, und einem Badezimmer, sowie einem großen Hobbyraum. Ebenso auf dieser Etage bieten außerdem Kellerräume ausreichend Staufläche, und ein zusätzlicher Weinkeller die perfekte Temperierung. Lassen Sie sich von diesem Familientraum mit zeitlosen Design verzaubern!

Objektnummer: 24082031 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

Ausstattung und Details

- Großer Garten mit 300qm zur exklusiven Sondernutzung
- Traumhaftes Taunus-Panorama
- Teich
- Viel Wohnfläche auf zwei Etagen mit sechs Zimmern
- Siematic Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Mahagoniholz Treppe und Türen
- Parkett und hochwertige Fliesen
- Neue Bäder im Erdgeschoß
- Elektrische Rolläden
- Kamin im Wohnzimmer
- Überdachte 50qm Terrasse mit Beheizung
- Weitere uneinsehbare Terrasse am Vorgarten
- Garage mit elektrischem Rolltor und Stellplatz davor
- Anbindung ans Glasfasernetz

Objektnummer: 24082031 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

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 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 Altstadt kern. 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.

Objektnummer: 24082031 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.7.2027. Endenergieverbrauch beträgt 116.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. 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.

Objektnummer: 24082031 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

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