

Hofheim am Taunus - Marxheim

# Helle 4-Zimmer Dachgeschoßwohnung in Marxheim mit drei Balkonen

Objektnummer: 25082128



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

**KAUFPREIS: 520.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25082128               |
| Wohnfläche   | ca. 126 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 4                      |
| Schlafzimmer | 2                      |
| Badezimmer   | 1                      |
| Baujahr      | 1982                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage         |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 520.000 EUR                                                                           |
| Wohnung                       | Dachgeschoss                                                                          |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2023                                                                                  |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |
| Ausstattung                   | Gäste-WC, Kamin,<br>Einbauküche, Balkon                                               |

Objektnummer: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 72.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 19.06.2035     | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1982          |

Objektnummer: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

## Die Immobilie



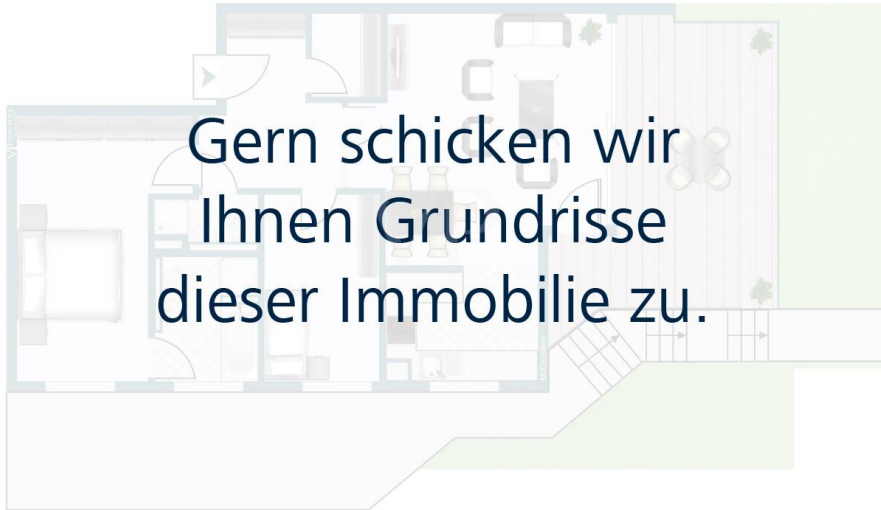
Objektnummer: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[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)

Objektnummer: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

## Die Immobilie

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: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim**

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen diese großzügig geschnittene Dachgeschoßwohnung im zweiten Stock präsentieren zu dürfen. Sie befindet sich in einem gepflegten Fünf-Parteienhaus aus dem Jahr 1982 und überzeugt durch ihren hervorragenden Zustand, eine moderne Ausstattung sowie drei sonnige Balkone mit traumhaftem Ausblick.

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren fortlaufend modernisiert. Besonders hervorzuheben sind die neu gestalteten Bäder sowie die neue Heizungsanlage, die für hohen Wohnkomfort und energieeffizientes Wohnen sorgt.

Dank der optimalen Raumaufteilung und der offenen Wohnatmosphäre mit modernen Glastüren bietet die Wohnung sowohl Familien als auch Paaren mit Platzbedarf ein komfortables Zuhause. Im Wohnzimmer lädt ein Kamin zu gemütlichen Stunden ein, und schafft ein ganz besonders heimeliges Ambiente. Besonders hervorzuheben ist bei dieser Immobilie die stabile Hausgemeinschaft (4 Eigentümerparteien im Haus) und die relativ niedrige Umlage (seit zwei Jahren 436 € pro Monat mit zum Teil substantiellen Rückerstattungen).

Der Einzug ist nach Absprache ab Ende 2026 /Anfang 2027 möglich – Besichtigungen sind jedoch ab sofort nach Absprache möglich, sodass sich Interessenten frühzeitig ein Bild von dieser besonderen Immobilie machen können.

**Objektnummer: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim**

## **Ausstattung und Details**

- Wohnfläche: ca. 126 qm
- Zimmer: 4 (Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer/Büros je nach Bedarf)
- Baujahr: 1982
- Neue Heizungsanlage, neue Heizkörper
- Komplette erneuerte Bäder mit hochwertigen Armaturen und modernen Fliesen
- Frisch renovierte Oberflächen und gepflegte Bodenbeläge
- Balkone: 3 Balkone in verschiedene Himmelsrichtungen – ideal für Sonne zu jeder Tageszeit
- Bodenbeläge: Laminat / Vinylparkett / Fliesen
- Küche: moderne Einbauküche (im Preis inkludiert)
- Großzügiges Kellerabteil
- Exklusives Sondernutzungsrecht am Dachboden (perfekter Stauraum)
- Tiefgaragenstellplatz im Preis inklusive

**Objektnummer: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim**

## 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 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.

Marxheim ist ein beliebter Ortsteil der Kreisstadt Hofheim am Taunus und verspricht ruhiges und zentrales wohnen.

Die Innenstadt und der Bahnhof sind in Laufweite zu erreichen.

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 Marxheim wird von mehreren Buslinien bedient die zwischen Hofheim 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.

**Objektnummer: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 72.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

**Objektnummer: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**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)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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