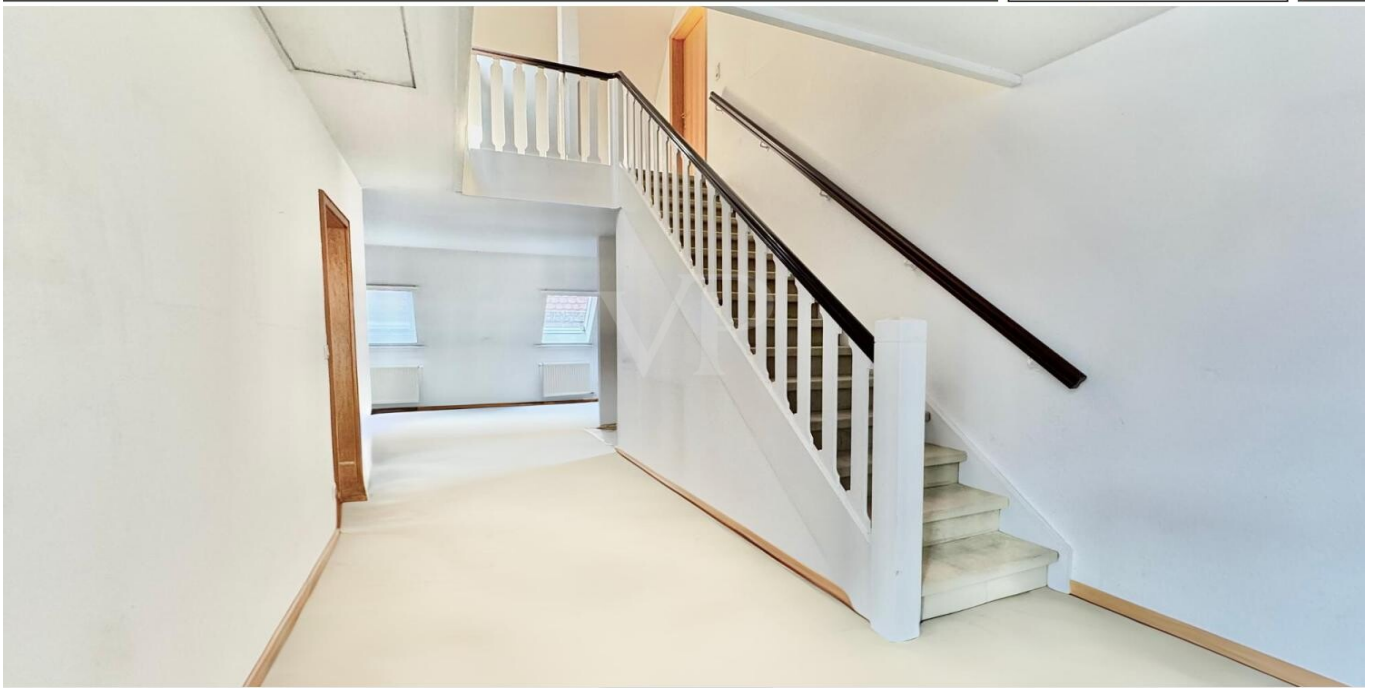


Hofheim am Taunus – Hofheim

# Urbane Maisonette-Wohnung

Objektnummer: 25082171



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

**KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143,51 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5**

Objektnummer: 25082171 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

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

Objektnummer: 25082171 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25082171
Wohnfläche	ca. 143,51 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1985
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage

Kaufpreis	550.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 25082171 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	98.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.05.2031	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 25082171 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082171 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25082171 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082171 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

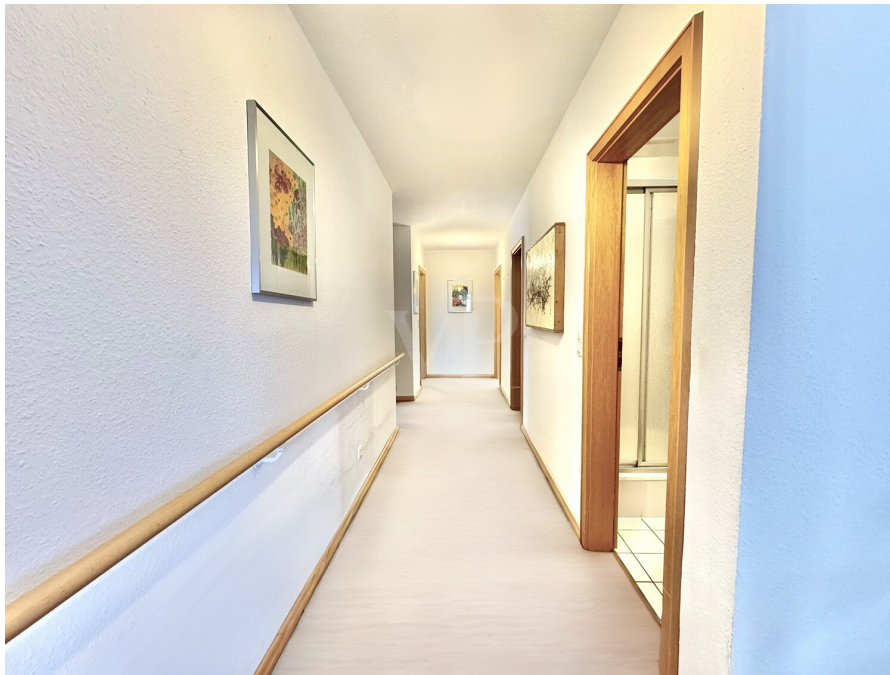
## Die Immobilie





Objektnummer: 25082171 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082171 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25082171 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082171 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25082171 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Die Immobilie





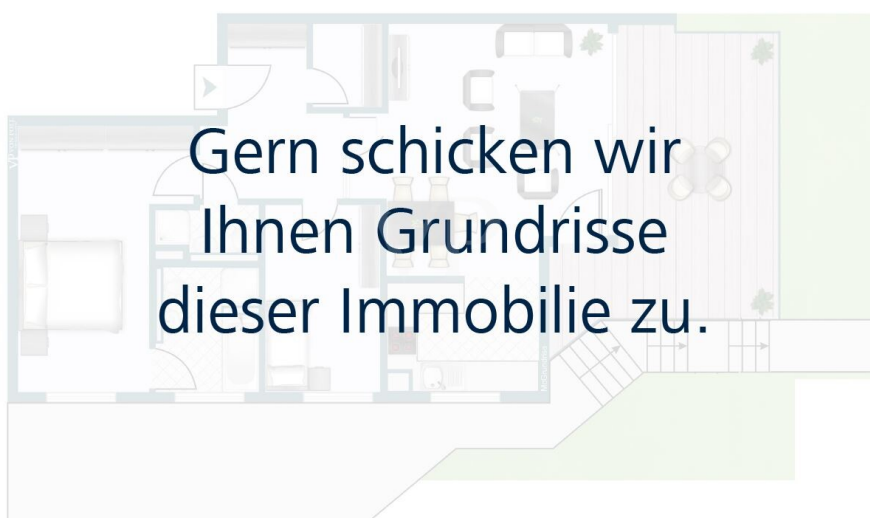
Objektnummer: 25082171 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## 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: 25082171 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## 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: 25082171 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Maisonette-Wohnung vereint großzügiges Wohnen mit einer attraktiven Raumaufteilung und eignet sich besonders für Familien und Personen, die Wert auf Komfort und städtischen Flair legen. Mit einer Wohnfläche von ca. 144 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für unterschiedliche Lebensstile und individuelle Bedürfnisse.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen. Im unteren Bereich erwartet Sie ein einladender Eingangsbereich, der direkt in den großzügigen, hellen Wohn- und Essbereich übergeht. Von hier gelangen Sie auf die Terrasse mit Dachgarten mit Blick auf die Hofheimer Alt- und Innenstadt, die an warmen Tagen zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Die Dachterrasse erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, etwa für gemeinsame Mahlzeiten mit der Familie oder gesellige Zusammenkünfte. Neben dem Wohn- und Essbereich finden sich auf dieser Ebene vier weitere Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen lassen. Zwei Badezimmer - eins mit Badewanne, das andere mit Dusche - sorgen für ein Plus an Komfort und erhöhen die Alltagstauglichkeit – besonders für Familien mit Kindern. Über eine stilvolle Holzterrasse erreicht man die obere Ebene der Maisonette-Wohnung, den wohnlich ausgebauten Spitzboden. Hier erwartet Sie neben einem mit Parkett ausgelegtem Raum ein WC und ein Lagerraum.

Weiterer Stauraum findet sich zum einen im über die Wohnung zugänglichen weiteren Spitzboden und im zur Wohnung gehörenden Kellerraum. Ihre Fahrzeuge können Sie sicher auf den zur Wohnung gehörenden Stellplätzen - 1x Tiefgaragen- und 1x Außenstellplatz (direkt vor dem Haus) abstellen.

Die Wohnung befindet sich in absolut zentraler Lage in der Hofheimer Innenstadt, so dass Geschäfte, Restaurants und der Bahnhof (hervorragende Anbindung an Frankfurt und Wiesbaden) fußläufig erreichbar sind.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den Möglichkeiten, die diese Immobilie für Sie bereithält. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25082171 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Ausstattung und Details

- helles Wohnzimmer inklusive Essbereich
- Dachterrasse mit herrlichem Ausblick auf die Hofheimer Alt- und Innenstadt
- komfortables Schlafzimmer
- drei Kinder- oder Arbeitszimmer
- zwei Badezimmer - eins mit Badewanne, das andere mit Dusche
- angenehm großer Flur und Eingangsbereich
- wohnlich ausgebauter Spitzboden mit WC
- viel Stauraum - eigener Kellerraum, Lagerraum und separater Spitzboden
- Terrasse mit Dachgarten / Pflanzbecken
- eigener Tiefgaragenplatz und Außenstellplatz
- sehr gepflegte Liegenschaft

**Objektnummer: 25082171 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim**

## 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.

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.



**Objektnummer: 25082171 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.5.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 98.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 25082171 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## 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)