

Hofheim am Taunus

# Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung fußläufig zur Innenstadt

Objektnummer: 26082049



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

**KAUFPREIS: 335.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26082049 - 65719 Hofheim am Taunus**

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

Objektnummer: 26082049 - 65719 Hofheim am Taunus

## Auf einen Blick

Objektnummer	26082049	Kaufpreis	335.000 EUR
Wohnfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1972	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26082049 - 65719 Hofheim am Taunus

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	12.03.2029	Endenergieverbrauch	146.00 kWh/m²a
		Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26082049 - 65719 Hofheim am Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082049 - 65719 Hofheim am Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082049 - 65719 Hofheim am Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082049 - 65719 Hofheim am Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082049 - 65719 Hofheim am Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 26082049 - 65719 Hofheim am Taunus

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Objektnummer: 26082049 - 65719 Hofheim am Taunus

## 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](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

**Objektnummer: 26082049 - 65719 Hofheim am Taunus**

## **Ein erster Eindruck**

**Wir freuen uns Ihnen diese gemütliche 3-Zimmer-Wohnung in einer überaus gefragten, ruhigen Lage am Hofheimer Rosenberg vorstellen zu dürfen.**

**In nur 5 Fußminuten erreichen Sie die Hofheimer Innenstadt mit all Ihren Annehmlichkeiten wie auch die S-Bahn.**

**Die Liegenschaft wurde stets Instand gehalten und präsentiert sich überaus gepflegt. Das Highlight der Wohnung ist der großzügig gehaltene Wohn- und Essbereich mit dem Ausblick ins Grüne.**

**Von hier aus betreten Sie den überdachten Sonnenbalkon mit Westausrichtung und einer Markise.**

**Die Küche befindet sich angrenzend und verfügt über Einbaumöbel aus dem Baujahr.**

**Den privaten Bereich der Wohnung bilden zwei Schlafräume ab, die absolut ruhig gelegen sind und mit maßangefertigte "Einbauschränke" ausgestattet sind.**

**Das Hauptbad verfügt über eine Badewanne und ein Waschbecken sowie über Tageslicht.**

**Praktisch ist eine ordentliche Diele mit dem Platz für Ihre Garderobe und einen kleinen Arbeitsplatz.**

**Ein separates Gäste-WC ist gefällig.**

**Ein Außenstellplatz gehört zur Wohnung, ebenso wie ein eigener Kellerraum.**

**Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.**

**Objektnummer: 26082049 - 65719 Hofheim am Taunus**

## **Ausstattung und Details**

- fußläufige Innenstadtlage
- ruhige Wohnlage
- 3 Zimmer
- maßangefertigte Einbauschränke
- Westbalkon mit Blick ins Grün des Gemeinschaftsgartens
- Außenstellplatz
- Kellerraum

**Objektnummer: 26082049 - 65719 Hofheim am Taunus**

## **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: 26082049 - 65719 Hofheim am Taunus**

## Weitere Informationen

**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: 26082049 - 65719 Hofheim am Taunus**

## **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)**