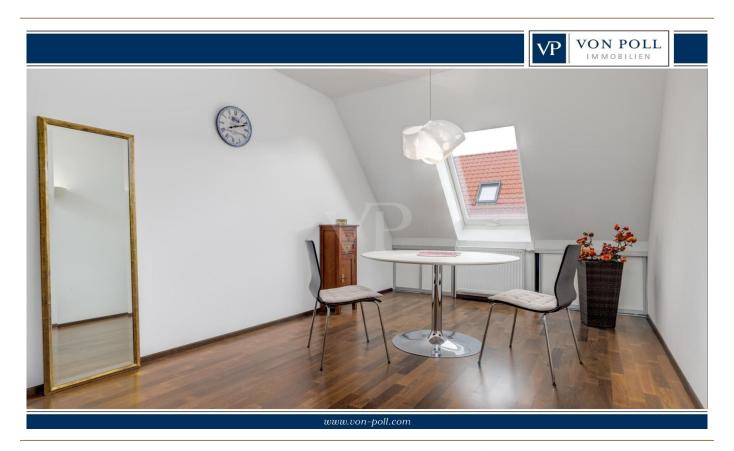


Hofheim am Taunus – Zentrum

Moderne, barrierefreie Stadtwohnung

Objektnummer: 25082134



KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76,62 m² • ZIMMER: 3



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



Auf einen Blick

| Objektnummer | 25082134 |
|--------------|--------------|
| Wohnfläche | ca. 76,62 m² |
| Etage | 3 |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 2010 |

| Kaufpreis | 425.000 EUR |
|--------------------------|---|
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon |
| | |



Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart | Zentralheizung |
|-------------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer |
| Energieausweis gültig bis | 08.06.2028 |
| Befeuerung | Gas |

| 72.00 kWh/m²a |
|---------------|
| В |
| 2010 |
| |



Die Immobilie







Die Immobilie







Die Immobilie







Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

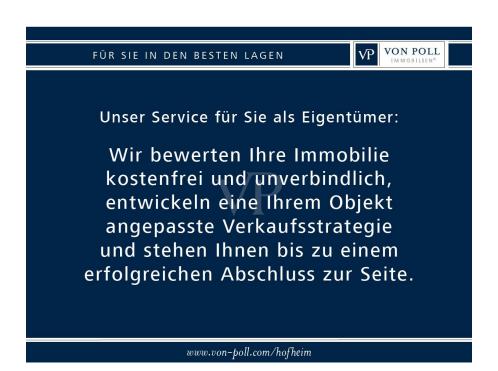


Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim



Die Immobilie





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

Leading COMPANIES LE WORLD

 $www.von\hbox{-}poll.com/hofheim$



Ein erster Eindruck

Mitten in Hofheim!

Willkommen in einer sehr ansprechenden Etagenwohnung, die modernes Wohnen mit gemütlichem Flair verbindet. Diese gepflegte Wohnung aus dem Baujahr 2010 bietet auf ca. 76,62 m² Wohnfläche und drei Zimmern ein Zuhause für Anspruchsvolle, die Wert auf Qualität und Komfort legen. Die großzügige Aufteilung und die hochwertige Ausstattung sprechen sowohl Paare als auch kleine Familien und Singles an, die mitten im Leben stehen und eine attraktive Kombination aus Ruhe und urbaner Nähe schätzen.

Die Wohnung befindet sich in einem barrierefreien Haus (der Aufzug führt direkt vom Gehweg in die einzelnen Etagen), das allen Generationen ein zeitgemäßes Wohngefühl ermöglicht. Über die einladende Diele gelangen Sie direkt in die hellen, schön geschnittenen Wohnräume. Neben dem Wohnzimmer verfügt die Wohnung über zwei weitere Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als klassisches Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer. Auch hier wurde auf Komfort und Funktionalität geachtet, sodass Sie sich auf Anhieb heimisch fühlen. Das Badezimmer ist zeitlos elegant gestaltet und bietet sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche. Hochwertige Armaturen und moderne Fliesen runden das Ambiente ab.

Ein besonderes Highlight ist die Wohnlage: obwohl die Wohnung zentral und mitten im Leben liegt, bietet sie durch die Ausrichtung zweier Zimmer zum Innenhof wertvolle Rückzugsmöglichkeiten vom städtischen Trubel. Mit wenigen Schritten erreichen Sie die Hofheimer Altstadt, die mit ihrem Charme, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten zu ausgedehnten Spaziergängen und gemütlichen Nachmittagen einlädt.

Die gesamte Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand – hier wurde Wert auf hochwertige Materialien und sorgfältige Instandhaltung gelegt.

Lassen Sie sich diese Immobilienofferte nicht entgehen und vereinbaren gleich Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Bitte geben Sie, bei Interesse Ihre vollständigen Kontaktdaten inklusive Telefonnummer und E-Mail-Adresse an.



Ausstattung und Details

- helles Wohnzimmer
- komfortables Schlafzimmer
- ein Kinder- oder Arbeitszimmer
- drei Balkone
- ansprechendes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- angenehm großer Flur und Eingangsbereich
- Bodenbeläge: Parkett im Wohnbereich und Fliesen im Dielen-, Sanitär- und Küchenbereich
- Küche mit Einbauküche
- elektrische Rollläden
- hochwertige Weißlacktüren von Lebo
- Einbauschränke in den Wohnräumen
- Abstellraumm in der Wohnung
- eigener Kellerraum
- Aufzug
- Waschkeller und Fahrradkeller
- sehr gepflegte Liegenschaft



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.



Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 72.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 2010.

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 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.



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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com