Hofheim am Taunus – Marxheim

Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten in Marxheim!

Objektnummer: 24082024

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 253 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 800 m²

Objektnummer: 24082024 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

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

Objektnummer: 24082024 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Auf einen Blick

Objektnummer	24082024
Wohnfläche	ca. 253 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1975
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	890.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1997
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 93 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24082024 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	12.03.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	255.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 24082024 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24082024 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24082024 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24082024 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24082024 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24082024 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Die Immobilie

Objektnummer: 24082024 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

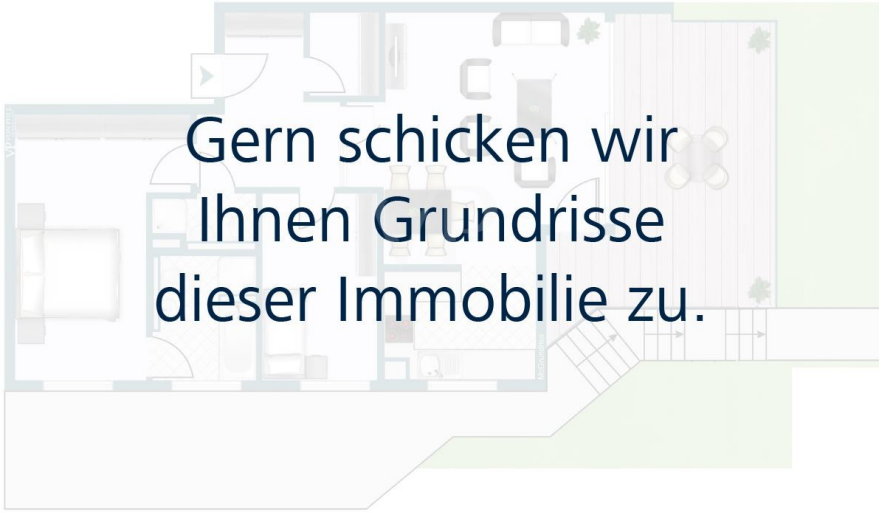
Die Immobilie

Objektnummer: 24082024 - 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

Objektnummer: 24082024 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/hofheim

Objektnummer: 24082024 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen diese besondere Immobilie in Hofheim am Taunus (Marxheim) vorstellen zu dürfen. Das individuelle Einfamilienhaus aus dem Jahr 1975 präsentiert sich in gepflegtem Zustand in einer der bevorzugten Wohnlagen von Marxheim. Gelegen in einer ruhigen Wohnstraße lässt es keine Wünsche offen. Durch den geräumigen Eingangs- und Dielenbereich kommen Sie direkt in das helle, großzügige Wohn- und Esszimmer mit Kamin. Eine Einbauküche schließt sich direkt an den Essbereich an. Im Erdgeschoss befindet sich ebenfalls ein weiteres Zimmer, sowie ein Gäste-Bad. Über eine Treppe gelangen Sie ins Obergeschoß, welches vier großzügige Zimmer mit Balkon, sowie zwei Bäder beherbergt. Durch die volle Unterkellerung bietet die Immobilie genügend Stauraum, welcher sich auch wohnlich ausbauen ließe. Ebenso im Keller befindet sich ein stillgelegtes Hallenbad mit Außenzugang welches durch wenige Arbeiten wieder in Betrieb genommen werden kann. Ein Barbereich mit Theke, Gäste-WC, sowie eine Dusche und eine große Sauna ergänzen das Angebot hier. Abgerundet wird das Haus durch einen liebevoll angelegten Garten mit nach Südwesten ausgerichteter Terrasse und zwei Balkonen. Ihre Familie und Gäste werden sich hier zu allen Jahreszeiten wohlfühlen! Zwei Garagen mit Zugang zum Garten und zwei Stellplätze davor bieten weiteren Parkraum. Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Angebot. Wir zeigen Ihnen gerne die weiteren Details!

Objektnummer: 24082024 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Ausstattung und Details

- ruhige Lage mit sehr guter infrastruktureller Anbindung
- sehr gute Erreichbarkeit aller Einrichtungen wie beispielsweise Ärzte und Einkaufsmärkte
- Kindergarten in 3 Gehminuten erreichbar; Grundschule in unmittelbarer Nähe (etwa 4 Gehminuten); weiterführende Schulen in der Kernstadt von Hofheim sind gut erreichbar
- im Erdgeschoss großzügiges Wohnzimmer mit offenem Kamin, Balkon, Esszimmer, Küche, Bad und ein Schlafzimmer
- im Obergeschoss vier Schlafzimmer, Zwei Badezimmer und Balkon
- voll unterkellert
- Schwimmbad, Bar, Sauna, Gäste-WC und separate Dusche im Kellergeschoß mit Aussenzugang
- geschmackvoll angelegter Garten mit großer Terrasse in südwestlicher Ausrichtung
- 2 Garagen und 2 Stellplätze

Objektnummer: 24082024 - 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: 24082024 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 255.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist H.
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: 24082024 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

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