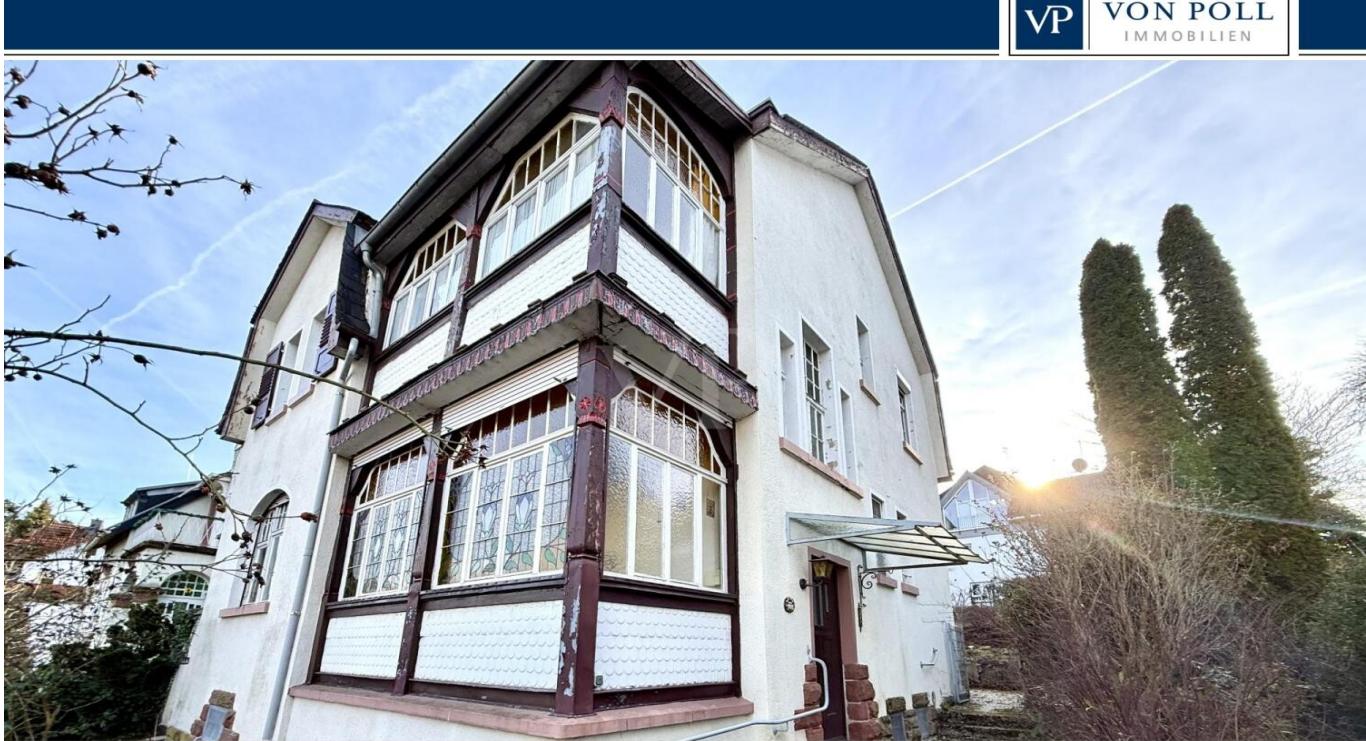


Hofheim

# Villa mit Charme aus der Jahrhundertwende in einer der historischsten Straßen Hofheims

*Objektnummer: 25082166*



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

**KAUFPREIS: 620.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124,43 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 555 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25082166 - 65719 Hofheim

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

**Objektnummer: 25082166 - 65719 Hofheim**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25082166	Kaufpreis	620.000 EUR
Wohnfläche	ca. 124,43 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Mansarddach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2006
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1909	Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

**Objektnummer: 25082166 - 65719 Hofheim**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Öl		

Objektnummer: 25082166 - 65719 Hofheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082166 - 65719 Hofheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082166 - 65719 Hofheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082166 - 65719 Hofheim

## Die Immobilie



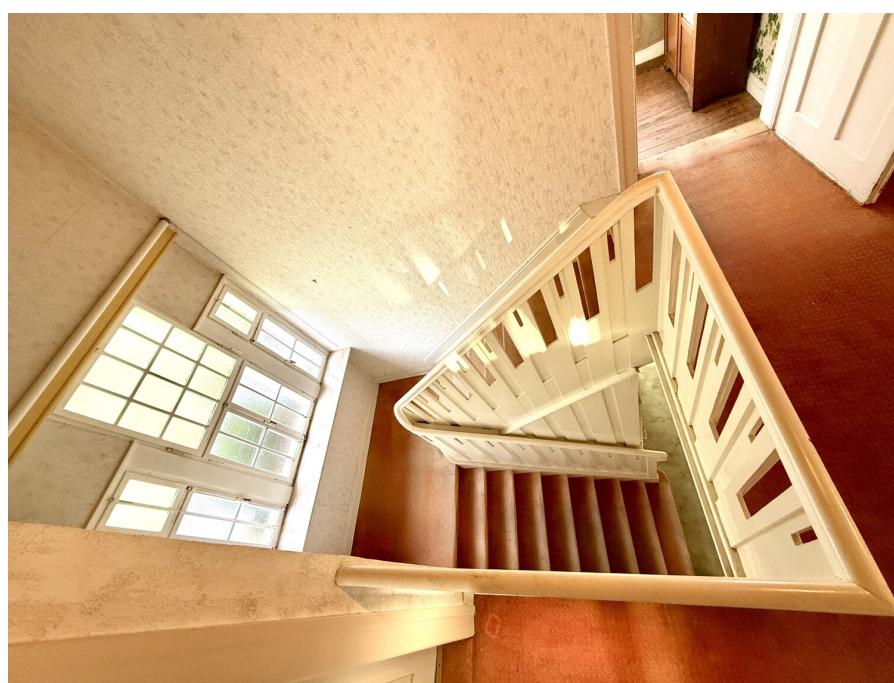
Objektnummer: 25082166 - 65719 Hofheim

## Die Immobilie



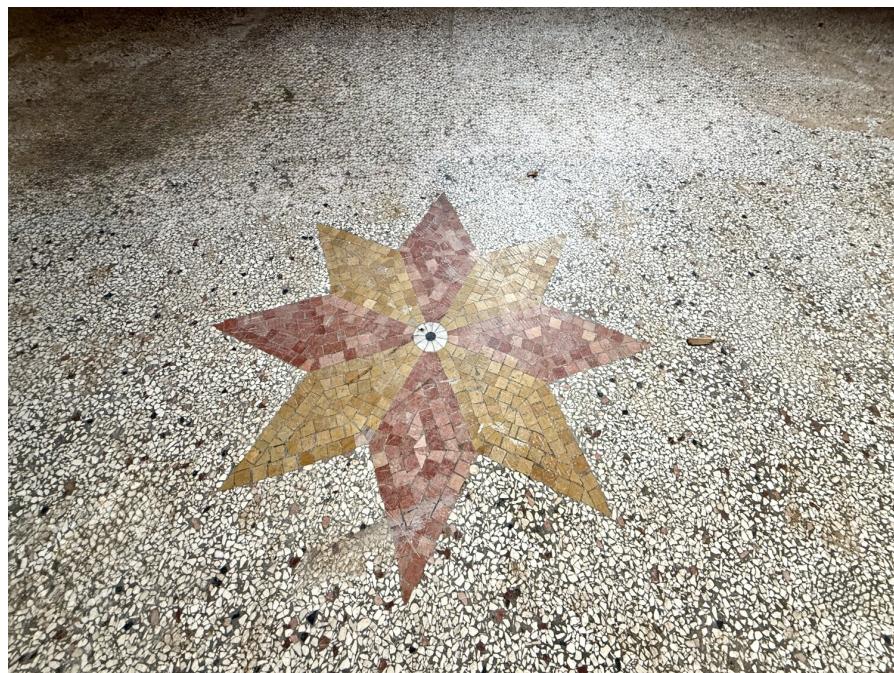
Objektnummer: 25082166 - 65719 Hofheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082166 - 65719 Hofheim

## Die Immobilie

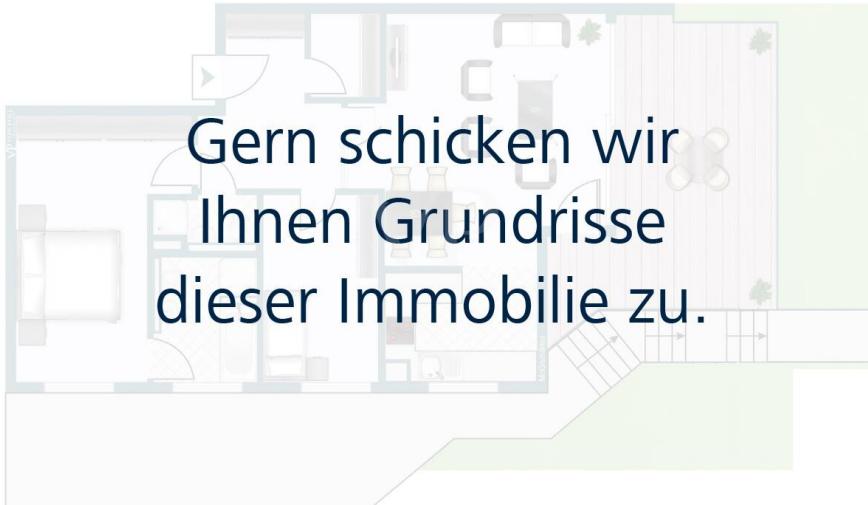


Objektnummer: 25082166 - 65719 Hofheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

VP 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: 25082166 - 65719 Hofheim

## Die Immobilie

IHRE BESTE LAGE

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

**Objektnummer: 25082166 - 65719 Hofheim**

## Ein erster Eindruck

Ein Ort an dem Sie in vergangene Zeiten eintauchen und den Charme der Jahrhundertwende fühlen und leben werden!

Inmitten von zwei Gruppen von Einfamilienhäusern, die westlich und östlich der Rheingaustraße in einer verhältnismäßig kurzen Spanne zwischen 1900 und dem Ausbruch des Ersten Weltkrieges erbaut worden sind, wartet dieses Juwel auf eine liebevolle Restaurierung im Sinne der damaligen Zeit.

Die Häuser sind architektonisch geprägt vom ausklingenden Historismus bis zum Darmstädter Jugendstil. Zu bemerken sind gelegentlich liebevolle Details wie Zierfachwerk an Giebeln und Erkern, farbige Kunstverglasungen im Jugendstil sowie zahlreiche original Stilelemente dieser Zeit im Innenraum der Häuser.

Diese Villa aus der Jahrhundertwende wartet auf ein Paar oder eine Familie mit einem Kind, um auf 120 qm ein schmückes Zuhause zu werden.

Treten Sie ein, um dem Domizil neues Leben gemäß dem aktuellen Zeitgeist einzuhauchen und die original Stilelemente gekonnt mit der Moderne und neuer Technik zu verbinden.

Begeistern werden Sie die klassisch hohen Decken im Erdgeschoss, ein repräsentatives Treppenhaus mit großen Buntglasfenstern, die original Holztüren mit den original Beschlägen und Terrazzoböden in der Küche und dem Entrée sowie zwei Veranden, die Platz für ein Homeoffice bieten oder den Genuss des Afternoon-Tea's ermöglichen, ganz nach dem Vorbild vergangener Zeiten.

Das Erdgeschoss verfügt über ein Wohn- und Esszimmer mit Zugang in den Garten, eine Wohnküche mit Vorratskammer sowie ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich aktuell 3 Zimmer, eins davon müsste jedoch zum Bad ausgebaut werden, ein separates WC und ein Bad-En-Suite sind zudem gefällig.

Der Sitzboden bietet ausreichend Stauraum und könnte wohnlich ausgebaut werden, um gelegentlich Gäste zu empfangen.

Aufgrund der niedrigen Deckenhöhe ist dieser Bereich jedoch nicht als Wohnfläche anrechenbar.

Das Haus verfügt zudem über zwei Kellerräume sowie eine Waschküche mit Ausgang in den Garten.

Der eigene Garten hat eine schöne Größe und bietet ausreichend Möglichkeiten für die individuelle Gestaltung.

Eine Garage macht dieses Angebot komplett.

Wenn Sie auf der Suche nach einem besonderen Zuhause mit historischem Charme sind und gewillt das Haus von außen in seiner Form zu erhalten, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

**HINWEIS:**

Das Haus ist als Bestandteil einer Gesamtanlage nach § 2 Absatz 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.  
Der Ensembleschutz von außen ist demnach zu wahren.

**Objektnummer: 25082166 - 65719 Hofheim**

## Ausstattung und Details

- Als Bestandteil einer Gesamtanlage nach § 2 Absatz 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.
- Elemente des Jugendstils sind vorhanden
- Buntglasfenster im Treppenhaus und den zwei Veranden des Hauses
- Original Holztreppenhaus
- Original Holztüren und Zargen mit Schnitzereien
- Terrazzo-Böden im Entrée und der Küche
- die alten Dielen im Obergeschoss des Hauses sind vermutlich noch unter den Teppichen erhalten
- Kaminabzug in der Küche
- toller Garten
- Garage
- fußläufig in die Innenstadt und zur S-Bahn

Hinweis:

§ 2 Abs. 3 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) definiert "Gesamtanlagen", was die Grundlage für die denkmalgerechte Sanierung schafft, während die steuerliche Abschreibung (Denkmal-AfA) nach § 7h, § 7i EStG geregelt wird und Ihnen erlaubt, bis zu 100 % der Sanierungskosten über einen Zeitraum von 10 bis 12 Jahren steuerlich abzusetzen, wenn Sie mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen kooperieren und eine steuerliche Grundlagenbescheinigung erhalten, was bei Selbstnutzung 90 % (10 Jahre x 9 %) ausmacht.

**Objektnummer: 25082166 - 65719 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 Grundscole 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: 25082166 - 65719 Hofheim**

## Sonstige Angaben

**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: 25082166 - 65719 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)