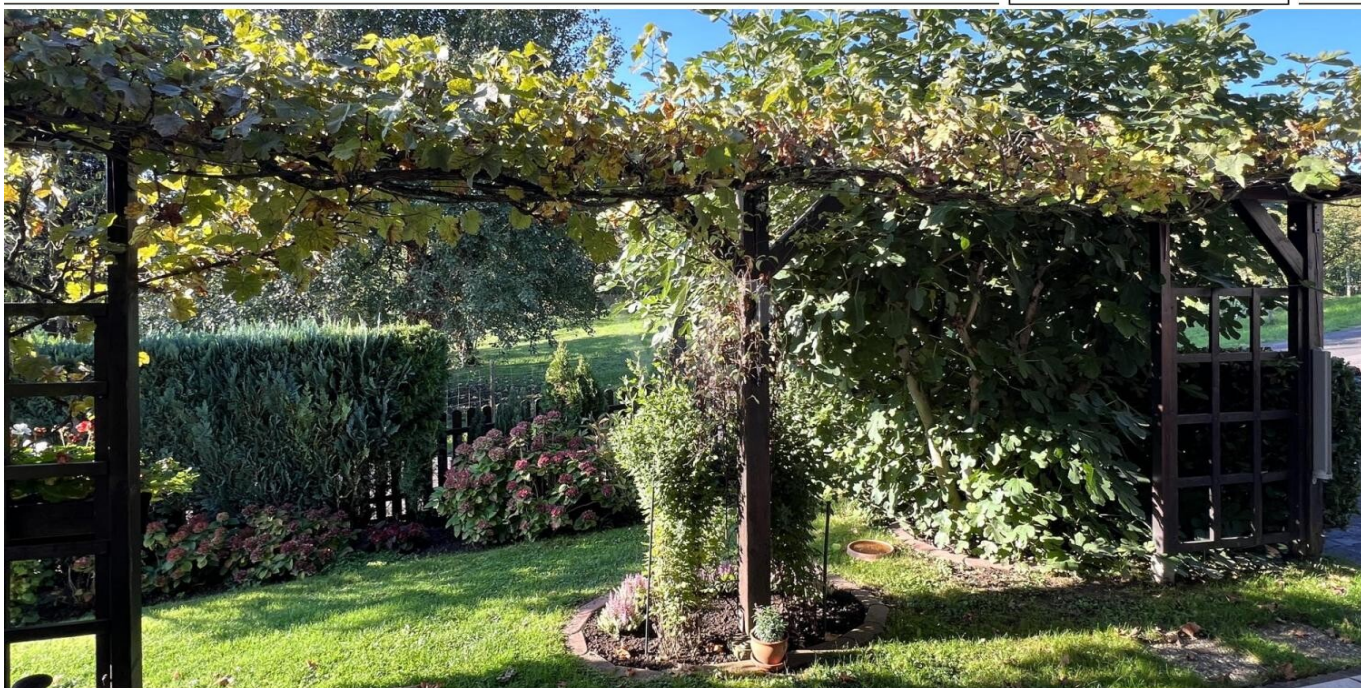


Hofheim am Taunus / Marxheim

Freistehendes Einfamilienhaus in naturnaher top Lage

Objektnummer: 25082132



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 177 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 524 m²

Objektnummer: 25082132 - 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: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25082132	Kaufpreis	895.000 EUR
Wohnfläche	ca. 177 m²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7		
Schlafzimmer	6		
Badezimmer	3		
Baujahr	1978	Modernisierung / Sanierung	2024
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 121 m²
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	159.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.07.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

Objektnummer: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

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

Objektnummer: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

Ein erster Eindruck

Das freistehende Einfamilienhaus, Baujahr 1978, in solider Bauweise errichtet, überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 177 m² zuzüglich 70 m² wohnwirtschaftlich ausgebauter Nutzfläche im Untergeschoss. Der durchdachte und vielseitig nutzbare Grundriss eröffnet unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten – sei es für eine große Familie, generationenübergreifendes Wohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Insgesamt stehen 7 Zimmer, 3 vollwertige Bäder und 3 voll ausgestattete Küchen zur Verfügung, so daß auch die Vermietung einzelner Bereiche möglich ist. Der über die gesamte Hausbreite verlaufende Balkon im Obergeschoss und die Wohnzimmerterrasse im Erdgeschoss sind nach Süd-Westen ausgerichtet. Nennenswerte Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen der vergangenen Jahre sind die Verlegung eines neuen Kanalanschlusses (2024), die Sanierung und Neugestaltung des Badezimmers im Erdgeschoß mit bodengleicher Dusche (2016) und der Einbau einer neuen Heizungsanlage (2012). Des Weiteren wurde die Garage mit einem elektrisch betriebenen Sektionaltor versehen. Besonders hervorzuheben ist die Feldrandlage in einer ruhigen Anliegerstraße, die neben Spaziergängen zu vielfältigen Aktivitäten in der Natur einlädt, während Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem und schnell erreichbar sind.

Das großzügige Einfamilienhaus mit Garage und Carport, eingebettet in einen pflegeleicht angelegten Garten, macht die Immobilie besonders attraktiv für Menschen, die Wert auf Lebensqualität, Komfort und Funktionalität legen.

Überzeugen Sie sich in einer persönlichen Besichtigung von den Möglichkeiten, die Ihnen diese Immobilie in exquisiter Wohnlage bietet. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und zur Terminvereinbarung zur Verfügung.

Objektnummer: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

Ausstattung und Details

- freistehendes Einfamilienhaus
- sehr gepflegt
- ruhige Feldrandlage
- durchdachter, vielseitig nutzbarer Grundriss
- vollständig unterkellert
- 3 Küchen
- 3 vollwertige Badezimmer
- pflegeleicht angelegter Garten
- Brunnen zur Gartenbewässerung
- Garage
- Carport
- reine Anliegerstraße (kein Durchgangsverkehr)
- hervorragende Infrastruktur

Objektnummer: 25082132 - 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: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 159.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

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