

Hofheim am Taunus – Marxheim

Attraktives Architektenhaus in Top-Lage

Objektnummer: 25082139



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 990.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 209,28 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 794 m²

Objektnummer: 25082139 - 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: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25082139
Wohnfläche	ca. 209,28 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1961
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	990.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 61 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	322.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.03.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Die Immobilie



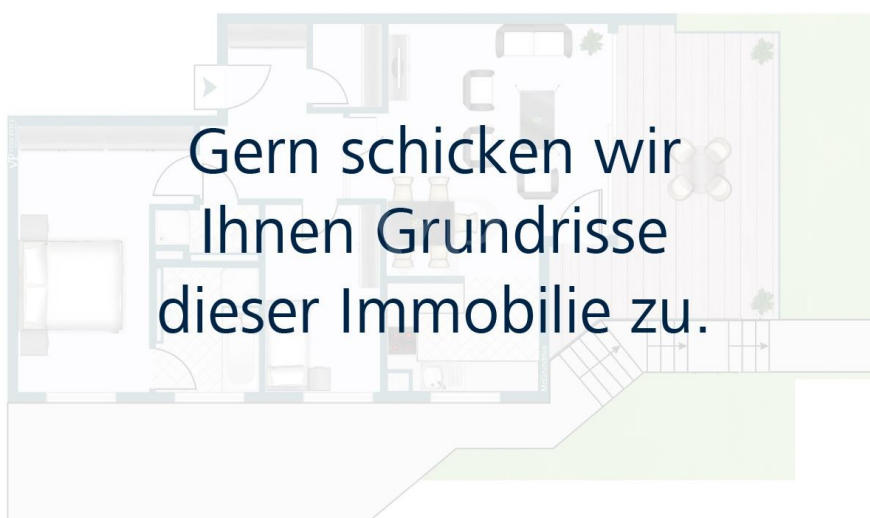
Objektnummer: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

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: 25082139 - 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

Objektnummer: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Ein erster Eindruck

Dieses repräsentative Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1961 präsentiert sich auf einem großzügigen ca. 794 m² großen Grundstück in einer besonders schönen Lage. Mit einer Wohnfläche von ca. 209,28 m² und insgesamt sieben Zimmern bietet diese Immobilie ausreichend Platz für unterschiedlichste Wohnkonzepte und individuelle Entfaltungsmöglichkeiten.

Der Grundriss überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung: Fünf komfortable Schlafzimmer schaffen persönlichen Rückzugsraum für die ganze Familie oder Ihre Gäste. Zwei gut geschnittene Badezimmer ermöglichen einen entspannten Start in den Tag und sorgen für Komfort im Alltag. Die großzügige Diele eröffnet beim Betreten des Hauses ein angenehmes Raumgefühl, das durch hohe Decken und teils Panoramafenster im Wohnzimmer noch zusätzlich unterstrichen wird. Attraktiv ist der stilvoller Kamin, der besonders an kühlen Tagen für eine gemütliche Atmosphäre sorgt.

Für Freizeitvergnügen sorgt besonders der Pool im Garten, der an heißen Sommertagen Erfrischung verspricht und sich harmonisch in den sehr schönen Garten einfügt.

Im Inneren des Hauses überzeugen Eicheldielen und Parkettböden, die dem Objekt eine behagliche und wertige Anmutung verleihen. Weitläufige Flächen, helle Räume und klassische Ausstattungsdetails geben Ihnen die Möglichkeit, Ihre eigenen Wohnideen umzusetzen.

Die Immobilie befindet sich aktuell in einem sanierungsbedürftigen Zustand, was Ihnen die Chance eröffnet, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und an Ihre Bedürfnisse anzupassen.

Das großzügige Grundstück bietet nicht nur Raum zur Entfaltung, sondern auch Privatsphäre und Zugang zu einem herrlichen Garten, der mit reichem Baumbestand und abwechslungsreicher Bepflanzung begeistert.

Fazit: Dieses Einfamilienhaus vereint viel Potenzial mit einer attraktiven Lage, einem großzügigen Grundstück und einer Vielzahl an Ausstattungsmerkmalen wie Kamin, Pool und Garage. Entdecken Sie die Möglichkeiten, die dieses besondere Angebot Ihnen bietet – gerne stellen wir Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor.

Objektnummer: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Ausstattung und Details

- Kamin
- Parkett
- hohe Decken
- Panoramafenster im Wohnzimmer
- sehr schöner Garten
- Außenkarmin
- Pool
- Garage
- sanierungsbedürftig

Objektnummer: 25082139 - 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: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 322.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.
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 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: 25082139 - 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