

Hofheim am Taunus

# VON POLL IMMOBILIEN: Schöne 4-Zimmer- Wohnung mit Blick ins Grüne

Property ID: 22082016



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

• PURCHASE PRICE 290.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 112 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: - 22082016 - 65719 Hofheim am Taunus

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID : 22082016 - 65719 Hofheim am Taunus

## At a glance

Property ID	22082016	Purchase Price	290.000 EUR
Living Space	ca. 112 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Occupancy as of	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Floor	3	Construction method	Solid
Rooms	4	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen
Bedrooms	3		
Bathrooms	2		
Year of construction	1977		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 22082016 - 65719 Hofheim am Taunus

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	104.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	29.04.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 22082016 - 65719 Hofheim am Taunus

## The property



Property ID: 22082016 - 65719 Hofheim am Taunus

## The property



Property ID: 22082016 - 65719 Hofheim am Taunus

## The property



Property ID: 22082016 - 65719 Hofheim am Taunus

## The property





Property ID: 22082016 - 65719 Hofheim am Taunus

## The property



Property ID: 22082016 - 65719 Hofheim am Taunus

## The property



Property ID: 22082016 - 65719 Hofheim am Taunus

## The property



Property ID: 22082016 - 65719 Hofheim am Taunus

## The property



Property ID: 22082016 - 65719 Hofheim am Taunus

## The property



Property ID: 22082016 - 65719 Hofheim am Taunus

## The property



Property ID: 22082016 - 65719 Hofheim am Taunus

## The property

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.

Property ID: 22082016 - 65719 Hofheim am Taunus

## The property



### 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.: 06198 - 60 79 11 0**



Property ID: 22082016 - 65719 Hofheim am Taunus

## A first impression

Zum Verkauf steht eine großzügige vermietete 4-Zimmer Eigentumswohnung mit insgesamt ca. 112,51 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Immobilie liegt im 3. Obergeschoss eines größeren Gebäudekomplexes und wurde im Jahr 1973 in Massivbauweise errichtet. Das Areal beinhaltet insgesamt 36 Wohneinheiten und umfasst 4 Wohnhäuser sowie ein Garagenbereich. Der Grundriss der Wohneinheit ist praktisch und durchdacht. Den Mittelpunkt stellt das geräumige Wohn- und Esszimmer dar, welches direkten Zugang auf einen teilweise überdachten Balkon hat. Eine voll ausgestattete Einbauküche mit anschließender Speisekammer ist ebenfalls vorhanden. Insgesamt verfügt die Wohnung über zwei Badezimmer sowie zwei Balkone, einen Aufzug und einen Keller-, Wasch und Trockenraum. Der Wohnung ist zudem noch ein Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage zugeordnet. Über den Fahrstuhl ist die Wohnung nahezu barrierefrei zu erreichen, die S-Bahn fußläufig in Kürze zu erreichen.

Property ID: 22082016 - 65719 Hofheim am Taunus

## Details of amenities

- Aufzug
- Tiefgaragenplatz
- 2 Balkone
- 2 Bäder
- Kellerraum
- Wasch- und Trockenraum
- Waldnähe

Property ID: 22082016 - 65719 Hofheim am Taunus

## All about the location

„Lebens-Wert“ in Eppstein. Die Stadt liegt am nordwestlichen Rand des Main-Taunus-Kreises, unmittelbar an der Stadtgrenze zur Landeshauptstadt Wiesbaden. Man lebt hier bereits mitten im Taunus, genießt die saubere Luft, die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, die der Taunus bietet und hat dennoch die Nähe zu den Ballungszentren Frankfurt und Wiesbaden/Mainz. Eppstein-Bremthal hat S-Bahn-Anbindung nach Frankfurt (S2 Richtung Frankfurt bzw. Dietzenbach und Niedernhausen, Main-Lahn-Bahn) und liegt ca. 3 km von der A3 entfernt. Den Autobahnanschluss erreicht man über die, durch Eppstein führende, Bundesstraße 455. Der Weg durch das Lorsbachtal führt nach Hofheim und dort auf die A66 Frankfurt-Wiesbaden.

Property ID: 22082016 - 65719 Hofheim am Taunus

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 104.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist D. **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.

Property ID: 22082016 - 65719 Hofheim am Taunus

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

**Daniel Scheffler**

---

**Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus**  
**E-Mail: [hofheim@von-poll.com](mailto:hofheim@von-poll.com)**

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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