

Hofheim am Taunus

VON POLL IMMOBILIEN: Familienhaus mit kleinem Garten in Blicklage

Property ID: 22082002



www.von-poll.com

• PURCHASE PRICE 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 116 m² • ROOMS: 6

Property ID: - 22082002 - 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 : 22082002 - 65719 Hofheim am Taunus

At a glance

Property ID	22082002	Purchase Price	449.000 EUR
Living Space	ca. 116 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Occupancy as of	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	6	Usable Space	ca. 26 m ²
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	1907		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 22082002 - 65719 Hofheim am Taunus

Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	OEL	Final Energy Demand	325.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	31.01.2032	Energy efficiency class	H
Power Source	Alternative		

Property ID: 22082002 - 65719 Hofheim am Taunus

The property



Property ID: 22082002 - 65719 Hofheim am Taunus

The property



Property ID: 22082002 - 65719 Hofheim am Taunus

The property



Property ID: 22082002 - 65719 Hofheim am Taunus

The property



Property ID: 22082002 - 65719 Hofheim am Taunus

The property



Property ID: 22082002 - 65719 Hofheim am Taunus

The property



Property ID: 22082002 - 65719 Hofheim am Taunus

The property



Property ID: 22082002 - 65719 Hofheim am Taunus

The property



Property ID: 22082002 - 65719 Hofheim am Taunus

The property



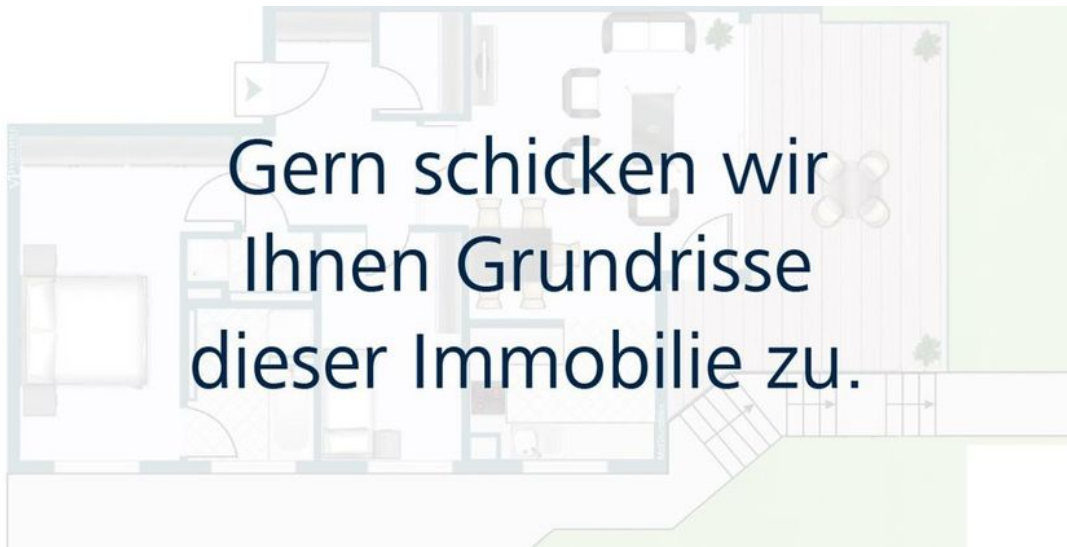
Property ID: 22082002 - 65719 Hofheim am Taunus

The property



Property ID: 22082002 - 65719 Hofheim am Taunus

The property



Property ID: 22082002 - 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: 22082002 - 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.: 06192 - 80 70 70 0

Property ID: 22082002 - 65719 Hofheim am Taunus

A first impression

Am Rande des alten Ortskerns von Kelkheim - Ruppertshain, befindet sich dieses freistehende Einfamilienhaus. Das Haus wurde 1907 massiv erbaut. Im Laufe der letzten Jahre wurde das Haus modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Erst vor drei Jahren erfolgte eine neue Dacheindeckung mit breiter Terrassenüberdachung. Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Wohn- und Esszimmer die Küche, ein Gäste-WC sowie ein weiteres Zimmer. Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer sowie ein geräumiges Bad. Das Highlight ist die große und überdachte Dachterrasse mit einem einzigartigen Panoramablick bis hin zur Frankfurter Skyline. Im Untergeschoss, mit separatem Eingang, befindet sich der Kellerbereich mit Waschküche und Hobbywerkstatt. Der uneinsehbare Garten ist ausgestattet mit einem gemauerten Kamin. Ein Stellplatz vor dem Haus komplettiert das Angebot. Gerne zeigen wir Ihnen diese Immobilie ausführlich bei einer Besichtigung vor Ort.

Property ID: 22082002 - 65719 Hofheim am Taunus

Details of amenities

- Parkett-, Dielen-, und Fliesenboden
- Einbauküche
- Große überdachte Terrasse mit Skylineblick
- Stellplatz und großer Abstellraum
- Schöner eingewachsener Garten

Property ID: 22082002 - 65719 Hofheim am Taunus

All about the location

Kelkheim (Taunus) gehört zu den beliebtesten Wohnlagen im Vordertaunus und besticht durch seine malerische, landschaftlich reizvolle Umgebung, den Vorzügen des Klimas sowie der günstigen Lage am Südhang des Taunus. Viele Ausflugsziele wie der „Rettershof“ mit seinen Reit- und Rundwanderwegen, der „Atzelberg“, der „Gimbacher Hof“ sowie die „Rote Mühle“ bieten Erholungssuchenden zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Der in der Nähe gelegene Feldberg lädt im Winter zu Sportaktivitäten ein. In wenigen Autominuten erreichen Sie die Golfclubs in Kronberg und Hofheim. Die hier angebotene Immobilie befindet sich exponierter Wohnlage in Kelkheim - Ruppertshain, das zusammen mit Kelkheim - Eppenhain zu den höchst gelegenen Stadtteilen von Kelkheim gehört. Die Innenstadt von Kelkheim erreichen Sie in ca. 8 Fahrminuten wie auch die Innenstadt von Königstein. In Ruppertshain gibt es einen Kindergarten und die Rossert-Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Kelkheim-Münster oder Königstein und sind bequem durch die Buslinien 804 und 805 des RMV zu erreichen. Darüber hinaus sind auch die übrigen Kelkheimer Stadtteile, Königstein sowie das beliebte Einkaufszentrum „Main-Taunus-Zentrum“ mit diesen Buslinien zu erreichen. Die Buslinie 805 hält auch im Eppsteiner Zentrum, wo Anschluss an die S-Bahn Richtung Dietzenbach und Niedernhausen über Frankfurt am Main besteht. Weiter hält der Bus in Eppstein-Vockenhausen, Eppstein-Ehlhalten, Königstein und Glashütten. Ruppertshain zeichnet sich vor allem durch seine Nähe zur Natur aus und ist an die Metropolen Frankfurt, Wiesbaden und Mainz hervorragend angebunden. Bis nach Frankfurt am Main Innenstadt sowie zum Frankfurter Flughafen sind es ca. 30 Fahrminuten mit dem PKW.

Property ID: 22082002 - 65719 Hofheim am Taunus

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.1.2032. Endenergiebedarf beträgt 325.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. 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.

Property ID: 22082002 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com