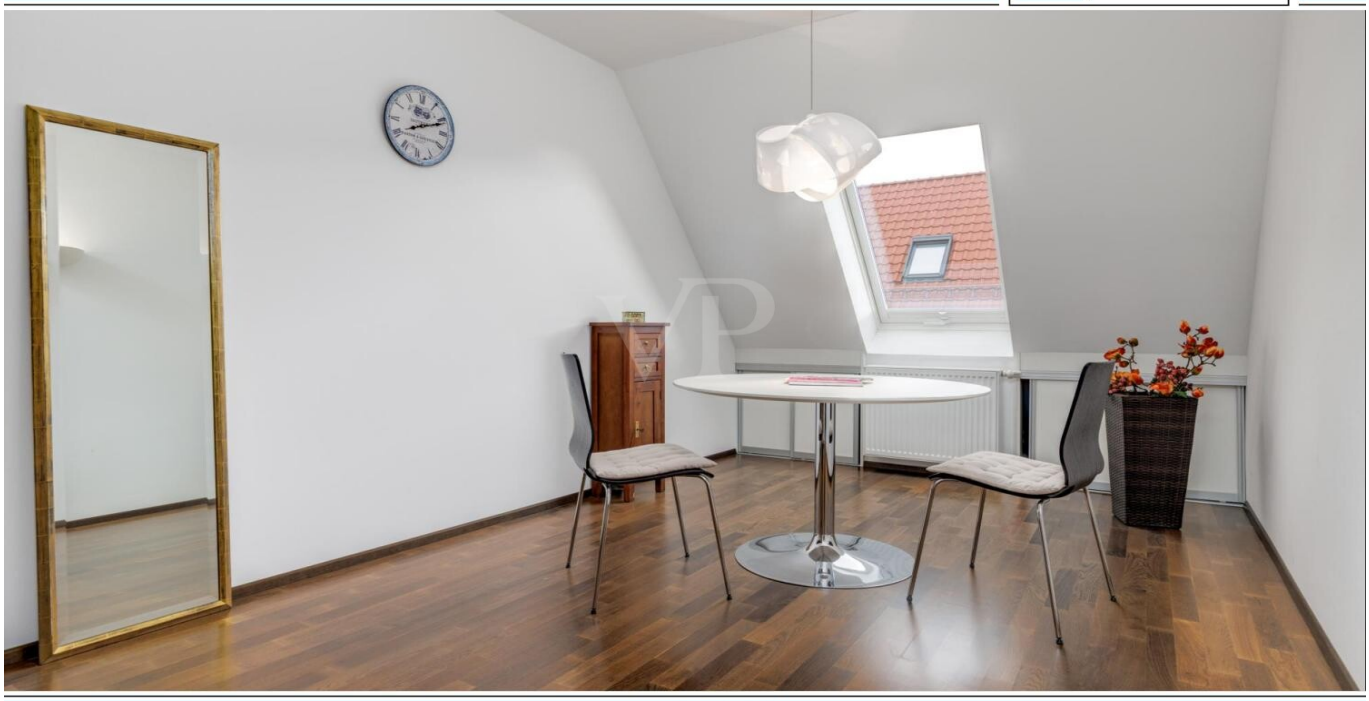
Hofheim am Taunus – Zentrum

Modern, barrier-free city apartment

Property ID: 25082134



PURCHASE PRICE: 425.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 76,62 m² • **ROOMS:** 3

Property ID: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

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

Property ID: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

At a glance

Property ID	25082134
Living Space	ca. 76,62 m²
Floor	3
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2010

Purchase Price	425.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Heavy natural gas
Energy certificate valid until	08.06.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	72.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2010

Property ID: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

The property

Property ID: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

The property

Property ID: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

The property

Property ID: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

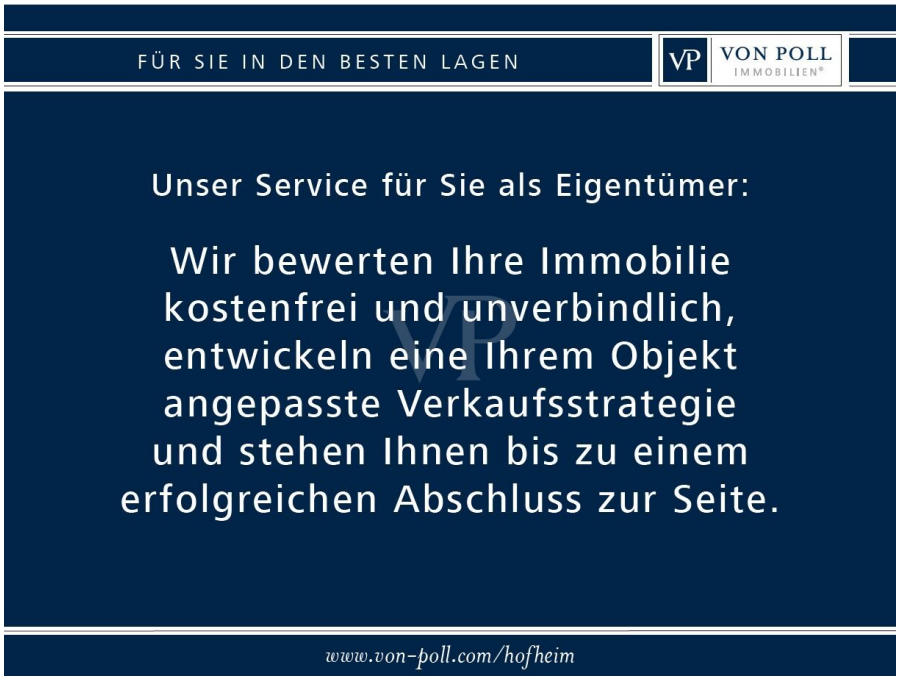
VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

Property ID: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

The property



Property ID: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

A first impression

Right in the heart of Hofheim! Welcome to a very attractive apartment that combines modern living with a cozy atmosphere. This well-maintained apartment, built in 2010, offers approximately 76.62 m² of living space and three rooms, providing a home for discerning individuals who value quality and comfort. The generous layout and high-quality features appeal to couples, small families, and singles who are active and appreciate an attractive combination of tranquility and urban proximity. The apartment is located in an accessible building (the elevator provides direct access from the sidewalk to each floor), offering a contemporary living experience for all generations. The inviting hallway leads directly into the bright, well-proportioned living spaces. In addition to the living room, the apartment features two further rooms that offer versatile uses – whether as a classic bedroom, children's room, or home office. Comfort and functionality have been prioritized here as well, ensuring you feel right at home. The bathroom boasts a timelessly elegant design and includes both a bathtub and a shower. High-quality fixtures and modern tiles complete the ambiance. A particular highlight is the location: although the apartment is centrally located and right in the heart of things, the orientation of two rooms towards the courtyard offers valuable retreats from the hustle and bustle of the city. Hofheim's historic old town, with its charm, diverse shopping opportunities, restaurants, and cultural offerings, is just a short walk away, inviting you to enjoy leisurely strolls and relaxing afternoons. The entire property is in excellent condition – high-quality materials and meticulous maintenance have been prioritized. Don't miss out on this property opportunity and arrange your personal viewing appointment today. If you are interested, please provide your complete contact details, including your telephone number and email address.

Property ID: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

Details of amenities

- helles Wohnzimmer
- komfortables Schlafzimmer
- ein Kinder- oder Arbeitszimmer
- drei Balkone
- ansprechendes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- angenehm großer Flur und Eingangsbereich
- Bodenbeläge: Parkett im Wohnbereich und Fliesen im Dielen-, Sanitär- und Küchenbereich
- Küche mit Einbauküche
- elektrische Rollläden
- hochwertige Weißlacktüren von Lebo
- Einbauschränke in den Wohnräumen
- Abstellraumm in der Wohnung
- eigener Kellerraum
- Aufzug
- Waschkeller und Fahrradkeller
- sehr gepflegte Liegenschaft

Property ID: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

All about the location

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.

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.

Property ID: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.6.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 72.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim
Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0
E-Mail: hofheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com