

Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Idyllic half-timbered building complex with a beautifully designed courtyard

Property ID: 25082028



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 549.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 156,67 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 306 m²

Property ID: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

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

Property ID: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

At a glance

Property ID	25082028	Purchase Price	549.000 EUR
Living Space	ca. 156,67 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	5	Usable Space	ca. 129 m ²
Bedrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	1830		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	24.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	24.11.2031	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	1830

Property ID: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

The property



Property ID: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

The property



Property ID: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

The property



Property ID: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

The property



Property ID: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

The property



Property ID: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

The property



Property ID: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

The property



Property ID: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

Property ID: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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



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: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

A first impression

Completely secluded from the outside, a wooden gate leads into the paved courtyard, which connects the complex of buildings consisting of a house and barn (both built around 1830). Both buildings have been fully and lovingly restored and completely renovated for residential use. Great emphasis was placed on the use of high-quality, natural building materials. The luxurious furnishings leave nothing to be desired in terms of sophisticated living, while still retaining the spirit of a bygone era. The complex, which has been continuously renovated since 1986 and underwent a complete overhaul in 2019/20, was equipped with new insulation, triple-glazed windows, and air conditioning, among other improvements. Offering approximately 156 m² of light-filled living space, the property features five rooms, two bathrooms, and a guest toilet, all connected by a period-style wooden staircase. On the upper floor of the former barn, you'll find a spacious, approximately 69 m² wellness area with a Mediterranean flair. A particular highlight is the built-in whirlpool. The upper floors are thus entirely dedicated to individual lifestyles. The generous living/dining area with adjoining kitchen is also impressive. Further rooms, including bedrooms, a walk-in closet, a bathroom, and two guest toilets, are located on staggered levels. The building is heated by a nearly new heat pump from 2018. The property is in excellent condition and can be handed over within a reasonable timeframe. A 24-hour convenience store, a general practitioner's office, and various restaurants are located in the immediate vicinity. If you are interested, please provide your complete contact details, including your telephone number and email address.

Property ID: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Details of amenities

- Flur
- Klingelanlage mit Video-Kamera
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Küche
- Hauswirtschaftsraum
- Gäste-WC
- 2017 Modernisierung des Kachelofens mit Warmluftsäcken ins 1.OG und DG
- 2 Schlafzimmer
- 2 Bäder
- Whirlpool
- Fitnessraum
- elektrische Rollläden
- Garage mit elektr. Tor und Werkstatt
- Klimaanlage
- Glasfaseranschluss
- Haus-Wasserfilter für Trinkwasserleitung
- 3500 Liter-Zisterne im Garten mit Schwengelpumpe
- Elektrik und Kanalanschluss für Sauna/Dusche vorbereitet
- Regenrinnenheizung (Nordseite)

Property ID: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

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.

Wildsachsen ist ein Ortsteil der Kreisstadt Hofheim und liegt sehr idyllisch inmitten von Obstwiesen am Rande des Taunus.

Im Ortsteil selbst gibt es eine Kita.

Das Zentrum von Hofheim erreichen Sie mit einem PKW in ca. 15 Minuten.

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).

Wildsachsen von vier Buslinien bedient, die zwischen Hofheim, Eppstein, Kriftel 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.

Property ID: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.11.2031.

Endenergiebedarf beträgt 24.60 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1830.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

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