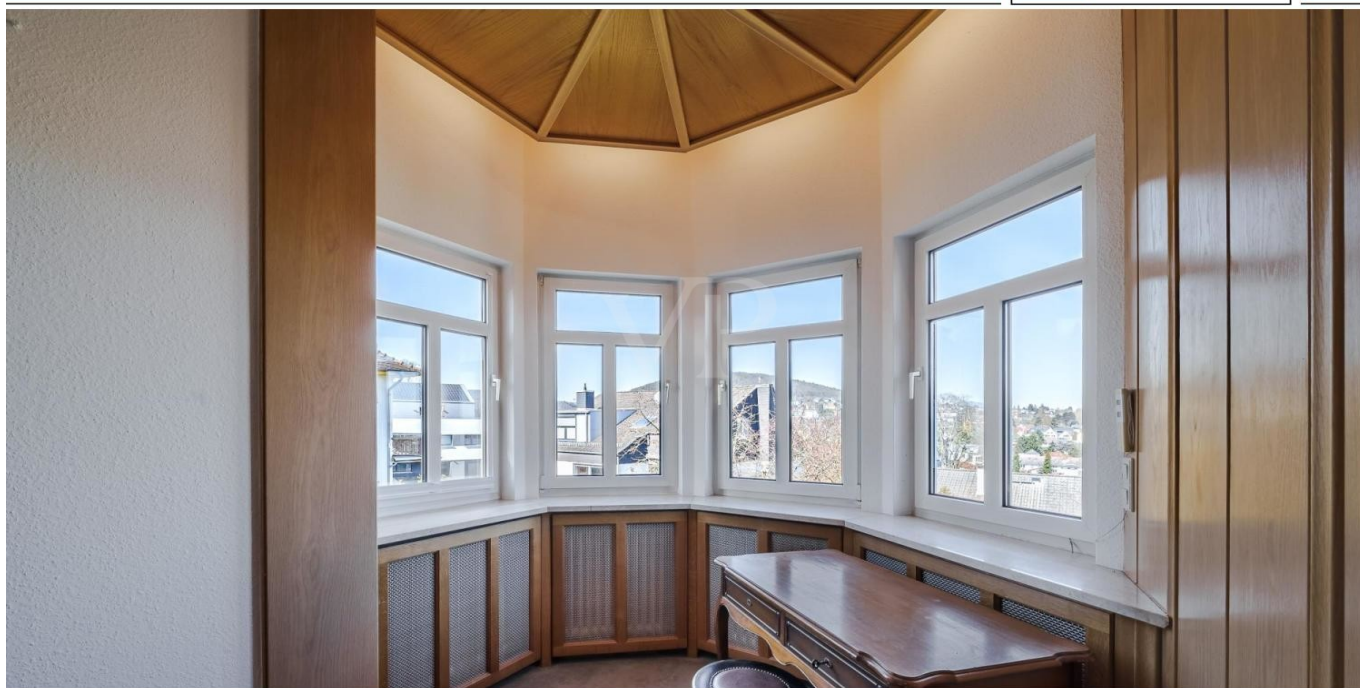


Hofheim

Traumhafte Jugendstilvilla in bester Lage von Hofheim

Property ID: 25082044



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.150.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 273 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.040 m²

Property ID: 25082044 - 65719 Hofheim

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

Property ID: 25082044 - 65719 Hofheim

At a glance

Property ID	25082044
Living Space	ca. 273 m²
Rooms	9
Bathrooms	3
Year of construction	1904
Type of parking	3 x Garage

Purchase Price	1.150.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2014
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 90 m²
Equipment	Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25082044 - 65719 Hofheim

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	19.04.2032
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	330.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	2009

Property ID: 25082044 - 65719 Hofheim

The property



Property ID: 25082044 - 65719 Hofheim

The property



Property ID: 25082044 - 65719 Hofheim

The property



Property ID: 25082044 - 65719 Hofheim

The property



Property ID: 25082044 - 65719 Hofheim

The property



Property ID: 25082044 - 65719 Hofheim

The property



Property ID: 25082044 - 65719 Hofheim

The property



Property ID: 25082044 - 65719 Hofheim

The property



Property ID: 25082044 - 65719 Hofheim

The property



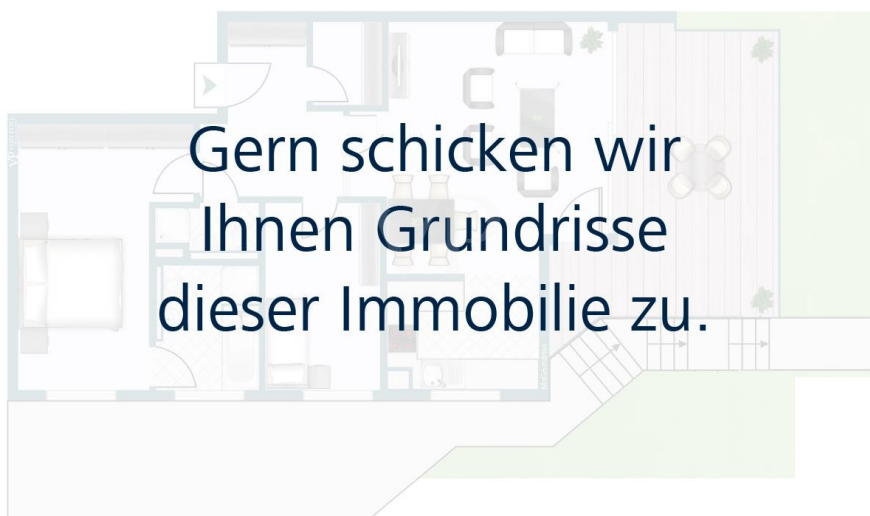
Property ID: 25082044 - 65719 Hofheim

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



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

Property ID: 25082044 - 65719 Hofheim

The property

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

Property ID: 25082044 - 65719 Hofheim

A first impression

Dieses historische Herrenhaus aus dem Jahr 1904 wird Sie begeistern! Mit einer Wohnfläche von ca. 273 m², welche sich momentan auf drei Wohnungen aufteilt, bietet die Jugendstilvilla ausreichend Platz für die große Familie. Die historische Liegenschaft steht unter Denkmalschutz und gilt als Kulturdenkmal. Das Anwesen befindet sich auf einem ca. 1040 m² großen Grundstück und ist ideal für Familien oder Käufer, die auf der Suche nach einem Haus mit viel Platz sind. Das beeindruckende Herrenhaus umfasst insgesamt 9 Zimmer, darunter mehrere große Wohnräume, die flexibel genutzt werden können – sei es als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Drei moderne Badezimmer bieten ausreichend Komfort, um den Bedürfnissen einer größeren Familie gerecht zu werden. Jede Etage verfügt über eine große Wohnküche, welche über eine große Diele den direkten Zugang zu einem gemütlichen Wohn- und Essbereich ermöglicht. Hier lassen sich sowohl familiäre Abende als auch größere Zusammenkünfte mit Freunden und Verwandten bequem gestalten. Die großen Fensterfronten mit teils Original Bleiglasfenstern lassen viel Licht herein und schaffen eine helle und einladende Atmosphäre. Im Außenbereich erwartet Sie ein weitläufiger Garten, der vielfältige Aktivitäten ermöglicht und Raum für Gartengestaltung, Spielmöglichkeiten für Kinder oder den Anbau eines kleinen Gemüsegartens bietet. Die Grundstücksgröße sorgt zudem für ausreichend Privatsphäre und lässt das Haus harmonisch in die Umgebung einfügen. Strategisch gelegen, bietet die Lage des Hauses eine gute Anbindung an die Infrastruktur. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe vorhanden und schnell erreichbar. Dies macht das Anwesen besonders attraktiv für Familien oder Berufspendler, die sowohl die Ruhe des Wohnstandortes als auch die Vorteile der städtischen Infrastruktur zu schätzen wissen. Im Laufe der Jahre wurden diverse Renovierungen durchgeführt, welche die Funktionalität und den Wohnkomfort des Hauses verbessert haben. Hierzu zählen unter anderem die Erneuerung der Heizungsanlage und Teile der Elektrik. Auch das Dach wurde im Zuge dieser Maßnahmen überprüft und instandgesetzt, was eine langfristige Nutzung des Gebäudes unterstützt. Trotz seines Alters bietet dieses Herrenhaus eine solide Grundlage, um es zu einer modernen und zeitgemäßen Wohnstätte weiterzuentwickeln. Der historische Charme des Gebäudes mit seinen original erhaltenen Stilelementen, wie der Sandsteinfassade und den Bleiglasfenstern wird dabei durch die bereits erfolgten Modernisierungen sinnvoll ergänzt. Interessenten haben die Möglichkeit, ein außergewöhnliches Anwesen zu erwerben, das sowohl durch seine historische Bedeutung als auch seinen praktischen Wohnwert überzeugt. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich ein eigenes Bild von den zahlreichen Möglichkeiten zu machen, die diese Immobilie bietet.

Property ID: 25082044 - 65719 Hofheim

Details of amenities

- Wohnung im Erdgeschoß, drei Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC und Wintergarten, ca.106 qm
- Wohnung im Obergeschoß, drei Zimmer, Küche, Bad, Balkon und Wintergarten, ca. 101 qm
- Dachgeschoßwohnung, drei Zimmer, Küche, Bad und Abstellfläche im Speicher, ca. 65 qm
- Voll unterkellert, mit einem herrschaftlichen Kaminzimmer, Werkstatt und Saunaraum im Keller, ca. 90qm Nutzfläche
- Drei Garagen mit elektrischen Toren

Property ID: 25082044 - 65719 Hofheim

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 Stadtkern. 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: 25082044 - 65719 Hofheim

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.4.2032. Endenergiebedarf beträgt 330.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. 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.

Property ID: 25082044 - 65719 Hofheim

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