

Hofheim am Taunus – Marxheim

# Your new home on a dream plot – space for family, garden & ideas

Property ID: 25082080



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

PURCHASE PRICE: 950.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 169,25 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.142 m<sup>2</sup>

Property ID: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

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

Property ID: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25082080                              |
| Living Space         | ca. 169,25 m <sup>2</sup>             |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 7                                     |
| Bedrooms             | 3                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 1956                                  |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 2 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 950.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Garden / shared use, Built-in kitchen                                     |

Property ID: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 343.70 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 08.10.2034      | Energy efficiency class                              | H                         |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1956                      |

Property ID: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## The property



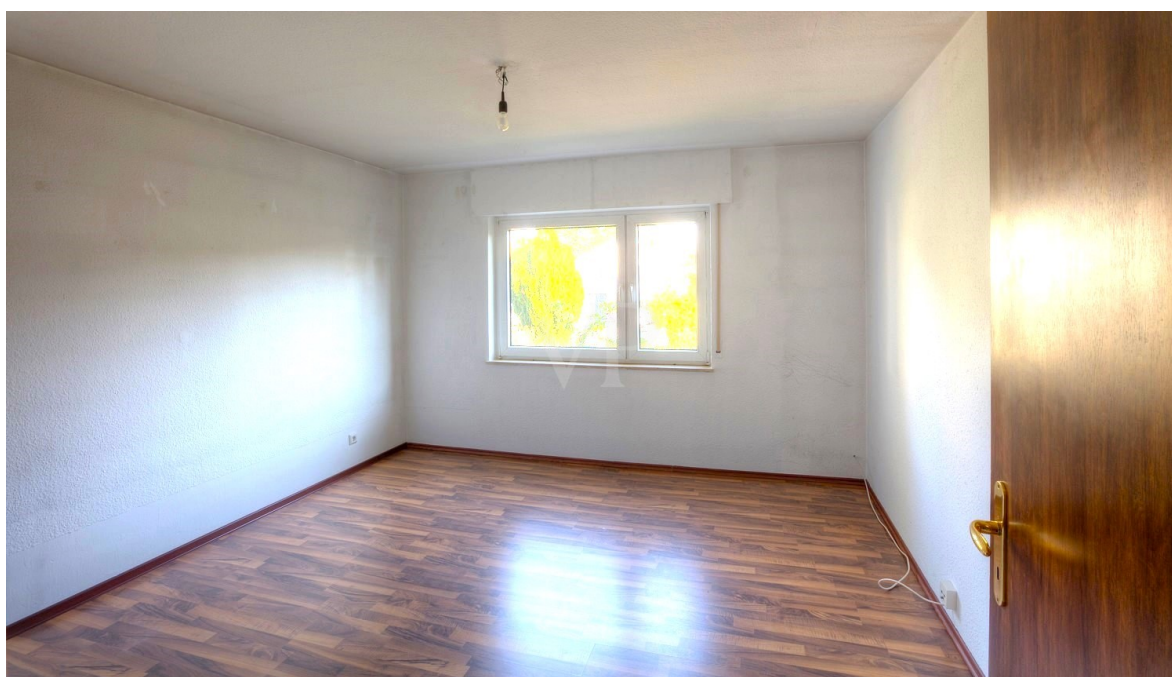
Property ID: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## The property



Property ID: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## The property



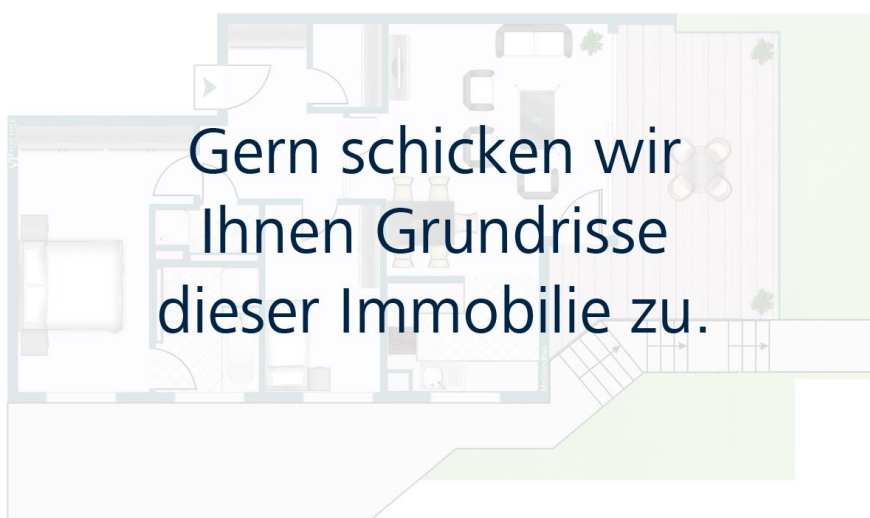
Property ID: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

Property ID: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## 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: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## A first impression

Welcome to your new family dream home! For sale is an attractive two-family house in a central location in Marxheim. Built in 1956, the property offers approximately 169 m<sup>2</sup> of living space. The generous plot of land extends over approximately 1,142 m<sup>2</sup> and offers a variety of outdoor possibilities. The house is divided into two separate apartments, making it versatile for either owner-occupancy or rental. Both apartments are approximately 70 m<sup>2</sup>, distributed across three rooms, a kitchen, a bathroom, and a balcony or terrace. The house is in good condition, with relevant modernizations and renovations having been carried out. These include the replacement of the heating system in 2020. The heating system is a central heating system, ensuring even heat distribution. The quality of the house's fixtures and fittings is standard. A particular highlight of this property is the exceptionally large garden, ideal for gardening enthusiasts or families with children. The house's central location allows for easy walking access to Hofheim's town center and the S-Bahn station, significantly simplifying daily life. Two garages and numerous parking spaces in a long, rose-lined driveway provide ample parking for both residents and guests. This property is ideal for families or couples who value a central location without sacrificing spacious outdoor areas. Thanks to excellent public transport connections and proximity to the town center, it is perfectly situated for commuters and those working in the region. The building is equally attractive to owner-occupiers and investors seeking a sustainable and future-proof investment. We would be pleased to provide you with further information or arrange a viewing appointment. Take this opportunity to get to know this versatile two-family house in Hofheim and discover its potential in a personal consultation. We look forward to presenting the highlights of this property to you in person.

Property ID: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## Details of amenities

- zentrale Lage mit großem Garten
- fußläufige Erreichbarkeit der Hofheimer Innenstadt und der S-Bahn
- insgesamt zwei Wohneinheiten:
- Erdgeschoss ca. 71m<sup>2</sup> - Drei Zimmer, Wohnküche, Bad, Wintergarten und Terrasse
- 1.Obergeschoß ca 69m<sup>2</sup> - Zwei Zimmer, Wohnküche, Bad und zwei Balkone
- Dachgeschoß ca. 29m<sup>2</sup> - Zwei Zimmer
- Grundstück überdurchschnittlich groß
- zwei Garagen
- zahlreiche Stellplätze

Property ID: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## 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.

Marxheim ist ein beliebter Ortsteil der Kreisstadt Hofheim am Taunus und verspricht ruhiges und zentrales wohnen.

Die Innenstadt und der Bahnhof sind in Laufweite zu erreichen.

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 Ortsteil Marxheim wird von mehreren Buslinien bedient die zwischen Hofheim 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: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 343.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.  
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: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## 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](mailto:hofheim@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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