

Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## Spacious architect-designed bungalow

*Property ID: 25082124*



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

PURCHASE PRICE: 1.250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 375 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 1.440 m<sup>2</sup>

Property ID: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

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

Property ID: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## At a glance

Property ID	25082124	Purchase Price	1.250.000 EUR
Living Space	ca. 375 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof		
Rooms	11	Modernisation / Refurbishment	2021
Year of construction	1966	Condition of property	Needs renovation
		Construction method	Solid
		Equipment	Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use

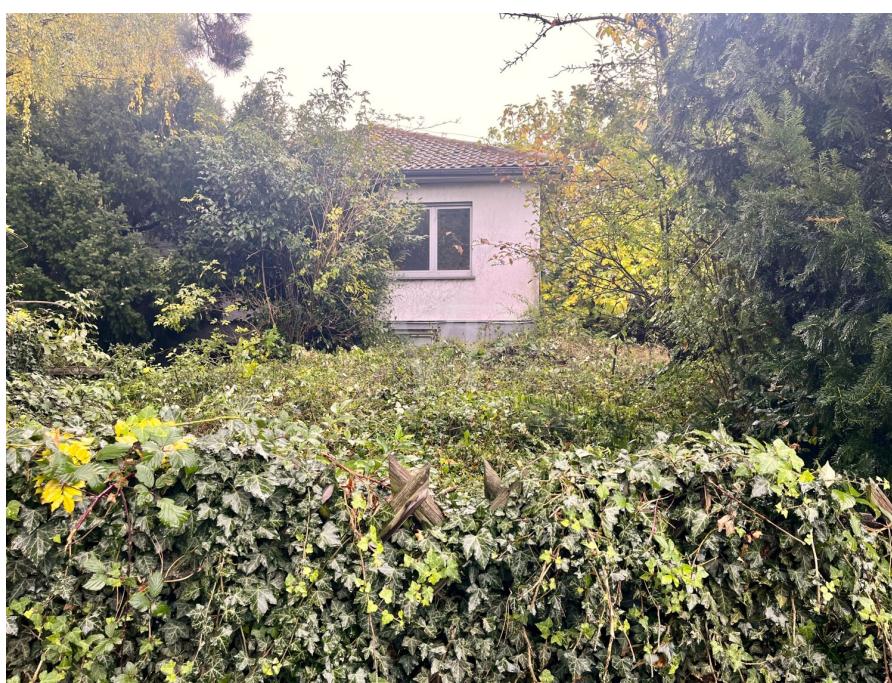
Property ID: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	216.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.11.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1963

Property ID: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## The property



Property ID: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## The property



Property ID: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## The property



Property ID: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## The property



Property ID: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## The property



Property ID: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## The property



Property ID: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Property ID: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## 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](http://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: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## A first impression

This charming bungalow, built in 1966, impresses with its spacious, single-story design and classic hipped roof, which lends the house a timeless elegance. The two-wing architecture, with three potential living units, allows for a clear separation of living and sleeping areas or offers ideal conditions for combined living concepts – for example, for families, multi-generational households, or a combination of living and working. The heart of the house is the generous living area with direct access to the terrace and views of the garden. A total of eleven well-proportioned rooms, distributed across the ground and lower ground floors, offer versatile uses – as bedrooms, offices, guest rooms, or hobby rooms. The large windows ensure plenty of natural light and a pleasant living environment. A particular highlight is the separately accessible granny flat, which, with simple modifications, is ideally suited for rental, for adult children, or as a guest suite. Discover the possibilities this exceptional property offers – we would be pleased to present the property to you during a personal viewing.

Property ID: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## Details of amenities

- Ebenerdiger Grundriss – barrierefrei
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang
- Zwei Gebäudeflügel mit flexibler Raumaufteilung
- Drei Wohneinheiten möglich
- Klassisches Walmdach – langlebig und ästhetisch
- Schwer einsehbarer Garten mit Pool und sonnenverwöhnter Terrasse
- voll unterkellert
- sanierungsbedürftig

**Property ID: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen**

## 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.

Diedenbergen ist ein Ortsteil der Kreisstadt Hofheim am Taunus.

Der Ort liegt am Abhang eines bewaldeten Taunusausläufers und ist aufgrund dieser Hanglage schon von weitem zu sehen.

Den Mittelpunkt von Diedenbergen prägt die evangelische Kirche, die als Nachfolgebau von 1754 bis 1756 errichtet wurde. Sie birgt einen Schatz der besonderen Art.

Der städtische Weinberg am Wickerer Berg knüpft an die alte Weinanbautradition Diedenbergens an. Über die Arbeit der Winzer informiert ein Weinlehrpfad, der das ganze Jahr über begangen werden kann.

In Diedenbergen gibt es neben einer Bäckerei und Apotheke auch mehrere Ärzte und für die Freizeitaktivitäten ist auch gesorgt; so finden Sie direkt im Ort einen Tennisclub und eine Musikschule.

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 befindet sich direkt im Hofheimer Zentrum.

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 in Zukunft geplante ICE-Halt in Hofheim-Wallau mit dem Sie innerhalb von ein paar Minuten am Frankfurter Flughafen sind.

Der Ortsteil Diedenbergen selbst wird von mehreren Buslinien bedient, die zwischen Hofheim und Wiesbaden verkehren.

Property ID: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 216.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen**

## 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)