

Hofheim am Taunus – Marxheim

# Attractive architect-designed house in a prime location

*Property ID: 25082139*



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

**PURCHASE PRICE: 990.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 209,28 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 794 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25082139 - 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: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## At a glance

Property ID	25082139
Living Space	ca. 209,28 m <sup>2</sup>
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1961
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	990.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 61 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	322.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	12.03.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1961



Property ID: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## The property





Property ID: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## The property





Property ID: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## The property





Property ID: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## The property





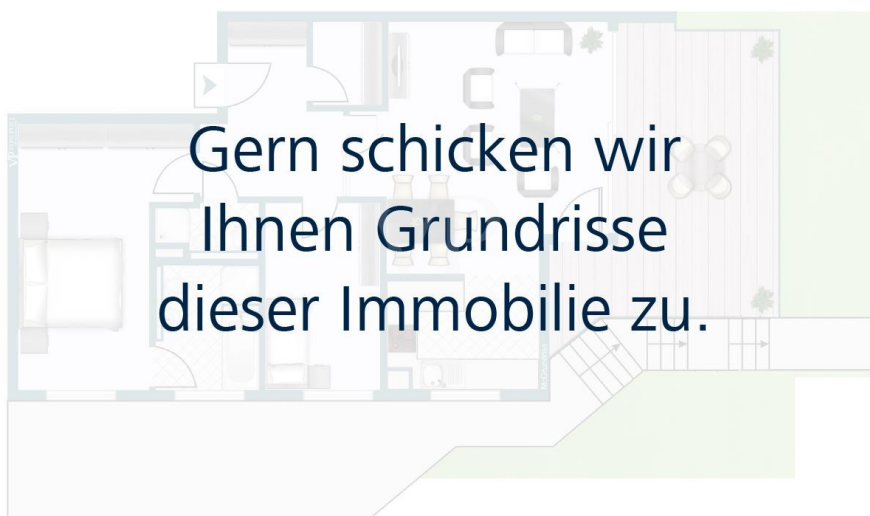
Property ID: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## 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: 25082139 - 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: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim**

## A first impression

This impressive detached house, built in 1961, sits on a generous plot of approximately 794 m<sup>2</sup> in a particularly beautiful location. With a living area of approximately 209.28 m<sup>2</sup> and a total of seven rooms, this property offers ample space for a variety of living concepts and individual design possibilities. The floor plan impresses with its well-thought-out layout: five comfortable bedrooms provide private retreats for the whole family or your guests. Two well-proportioned bathrooms ensure a relaxed start to the day and provide everyday comfort. The spacious entrance hall creates a pleasant feeling of openness upon entering the house, further enhanced by high ceilings and partially panoramic windows in the living room. The stylish fireplace is a real attraction, creating a cozy atmosphere, especially on cooler days. The garden pool offers a refreshing escape on hot summer days and blends harmoniously into the beautiful garden. Inside the house, oak floorboards and parquet floors lend the property a comfortable and sophisticated ambiance. Spacious layouts, bright rooms, and classic features offer you the opportunity to realize your own interior design ideas. The property is currently in need of renovation, giving you the chance to modernize the house according to your own vision and adapt it to your needs. The generous plot not only provides ample room to spread out but also privacy and access to a beautiful garden, boasting mature trees and diverse plantings. In short: This detached house combines great potential with an attractive location, a spacious plot, and a variety of features such as a fireplace, pool, and garage. Discover the possibilities this exceptional property offers – we would be delighted to show you the property in person.

Property ID: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## Details of amenities

- Kamin
- Parkett
- hohe Decken
- Panoramafenster im Wohnzimmer
- sehr schöner Garten
- Außenkarmin
- Pool
- Garage
- sanierungsbedürftig



**Property ID: 25082139 - 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: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 322.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.  
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: 25082139 - 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)