

Hofheim am Taunus - Marxheim

# Bright 4-room attic apartment in Marxheim with three balconies

Property ID: 25082128



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

**PURCHASE PRICE: 520.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 126 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 25082128 - 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: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim**

## At a glance

Property ID	25082128
Living Space	ca. 126 m <sup>2</sup>
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1982
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	520.000 EUR
Type	Attic
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Completely renovated
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	72.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.06.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1982

Property ID: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

## The property



Property ID: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

## The property



Property ID: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

## The property



Property ID: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

## The property



Property ID: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

## The property



Property ID: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

## The property



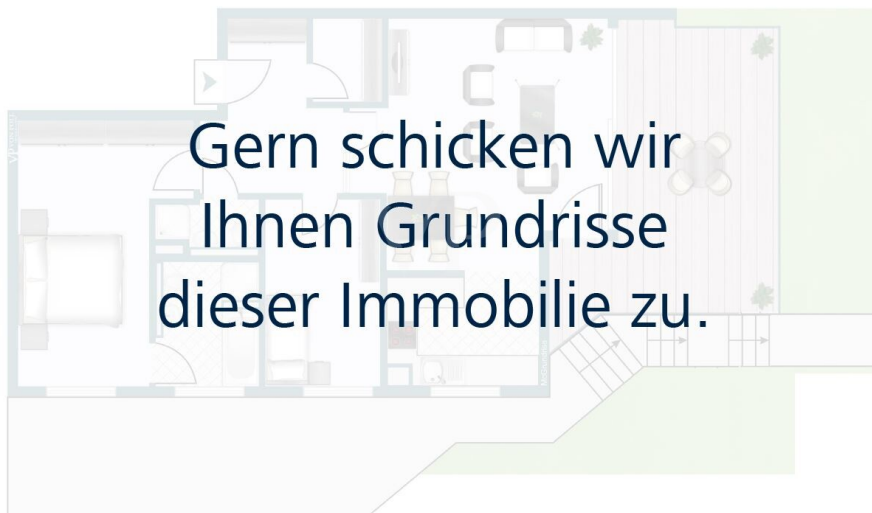
Property ID: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

## 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: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

## The property

IHRE BESTE LAGE



VON POLL  
IMMOBILIEN<sup>®</sup>



### 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: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim**

## **A first impression**

We are pleased to present this generously sized penthouse apartment on the second floor. Located in a well-maintained five-unit building dating from 1982, it boasts excellent condition, modern amenities, and three sunny balconies with breathtaking views. The apartment has been continuously modernized in recent years. Particularly noteworthy are the newly renovated bathrooms and the new heating system, which ensures a high level of comfort and energy efficiency. Thanks to the optimal layout and open-plan living space with modern glass doors, the apartment offers a comfortable home for both families and couples seeking ample room. A fireplace in the living room invites you to cozy evenings and creates a particularly inviting atmosphere. This property also benefits from a stable community of owners (four units in the building) and relatively low monthly maintenance fees (€436 for the past two years, with some substantial refunds). Move-in is possible from the end of 2026 / beginning of 2027 by arrangement – however, viewings are possible immediately by arrangement, so that interested parties can get an early impression of this special property.

**Property ID: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim**

## **Details of amenities**

- **Wohnfläche: ca. 126 qm**
- **Zimmer: 4 (Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer/Büros je nach Bedarf)**
- **Baujahr: 1982**
- **Neue Heizungsanlage, neue Heizkörper**
- **Komplett erneuerte Bäder mit hochwertigen Armaturen und modernen Fliesen**
- **Frisch renovierte Oberflächen und gepflegte Bodenbeläge**
- **Balkone: 3 Balkone in verschiedene Himmelsrichtungen – ideal für Sonne zu jeder Tageszeit**
- **Bodenbeläge: Laminat / Vinylparkett / Fliesen**
- **Küche: moderne Einbauküche (im Preis inkludiert)**
- **Großzügiges Kellerabteil**
- **Exklusives Sondernutzungsrecht am Dachboden (perfekter Stauraum)**
- **Tiefgaragenstellplatz im Preis inklusive**

**Property ID: 25082128 - 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: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 72.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 25082128 - 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)**