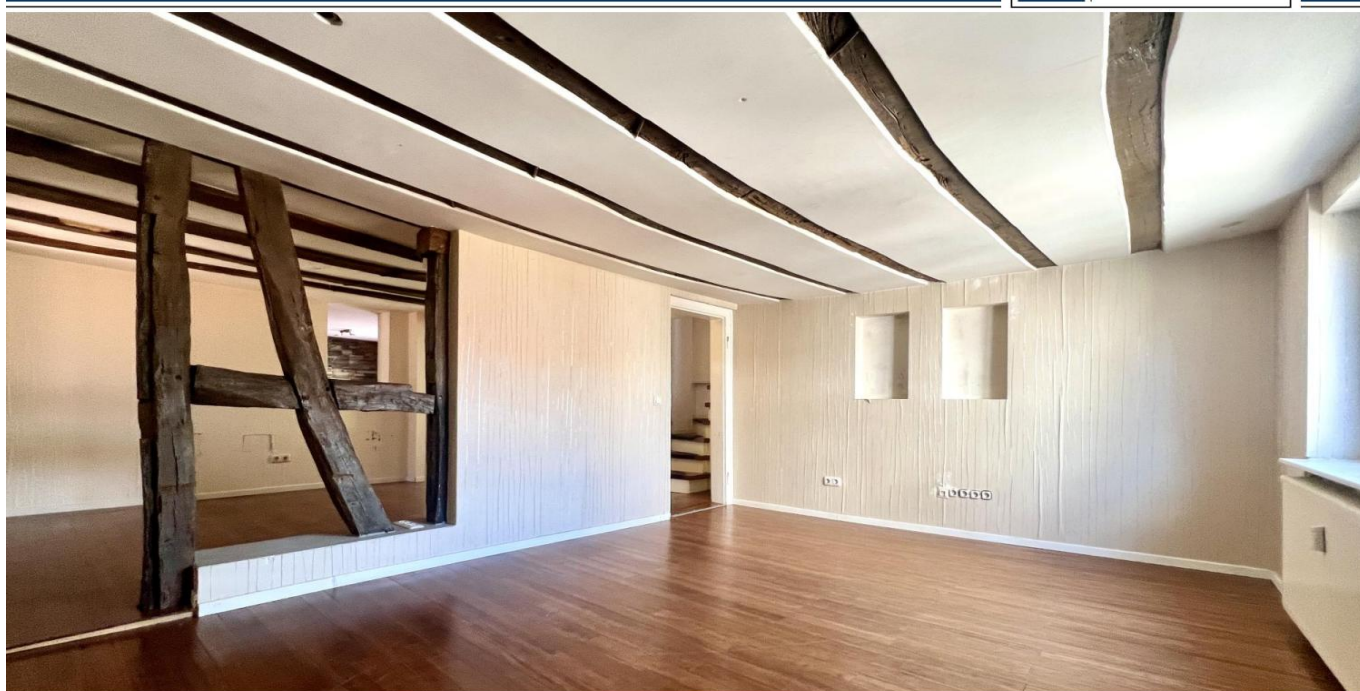


Hofheim am Taunus – Wallau

## Open House on December 13th from 11:00 AM to 12:30 PM - House-within-a-House concept on three floors

Property ID: 25082114



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

PURCHASE PRICE: 390.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 206 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 110 m<sup>2</sup>

Property ID: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

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

Property ID: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## At a glance

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Property ID          | 25082114   |
| Living Space         | ca. 206 m² |
| Rooms                | 7          |
| Bedrooms             | 5          |
| Bathrooms            | 2          |
| Year of construction | 1980       |

|                       |                                                                                     |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 390.000 EUR                                                                         |
| Commission            | KaufpreisesKäuferprovision<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten Kaufpreises. |
| Condition of property | Modernised                                                                          |
| Construction method   | Solid                                                                               |
| Usable Space          | ca. 7 m²                                                                            |
| Equipment             | Built-in kitchen                                                                    |

Property ID: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 163.00 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 27.08.2025      | Energy efficiency class                              | F                              |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1980                           |

Property ID: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## The property



Property ID: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## The property



Property ID: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## The property



Property ID: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## 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: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## 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: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## A first impression

In a quiet side street in Wallau's historic old town, we are pleased to present this property, spread over three floors. You enter through a large courtyard gate and step into a house-within-a-house concept with approximately 200 square meters of living space and seven rooms. The majority of the property has already been renovated and brought up to modern standards. For example, the electrical wiring has been renewed, the windows replaced, and the bathrooms modernized. However, some finishing touches are still required. The ground floor comprises two rooms, one of which has access to a shower room. A small kitchenette has been integrated into the hallway, allowing the ground floor to be used as a self-contained apartment. The main apartment, located on the upper and attic floors, features an open-plan kitchen, a living room, three bedrooms, and the main bathroom. If you are looking for a unique yet spacious property in a quiet neighborhood with the charm of traditional half-timbered houses, we look forward to hearing from you.

Property ID: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Details of amenities

- direkte Altstadtlage von Hofheim Wallau
- Haus im Haus Konzept auf drei Etagen
- teils sanierter Zustand
- viele Zimmer zur individuellen Nutzung
- Balkon

Property ID: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## 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 Real- und Berufsfachschulen bis hin zum Gymnasium. Ein privates Gymnasium befindet sich im ca. 6 km entfernten Kelkheim/Ts.. Internationale Schulen findet man 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 es über ein überdurchschnittliches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten.

Wallau ist ein Ortsteil der Kreisstadt Hofheim am Taunus.

Der Ort liegt ca. 10 Kilometer südwestlich des Hofheimer Stadtkerns und liegt an Hofheims Westgrenze und an der Grenze zum Vordertaunus im Tal des Wickerbachs, der mitten durch den Ort fließt.

Sportlichen Aktivitäten kann man beim TV Wallau 1861 e.V. nachgehen. Das Angebot des Vereins umfasst Fußball, Handball, Tischtennis, Turnen, Leichtathletik, Radfahren und Wandern.

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 Wallau wird von mehreren Buslinien bedient die zwischen Hofheim und Wiesbaden verkehren.

Property ID: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.8.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 163.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## 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)