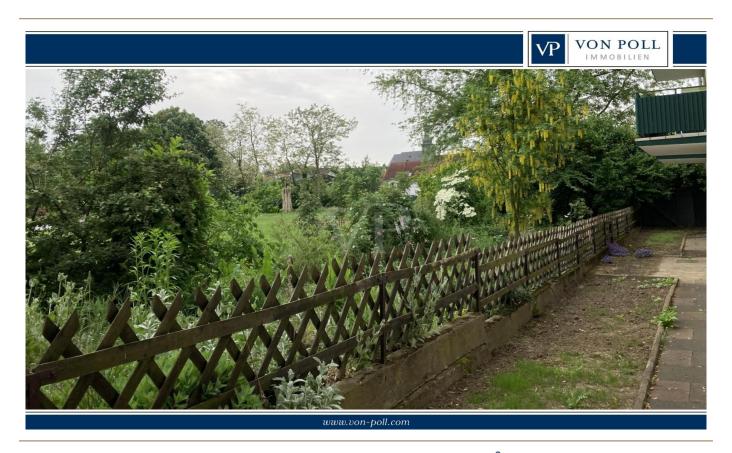


#### Hofheim am Taunus - Wallau

# EG - Wohnung mit viel Potential und kleinem Garten

Property ID: 25082135



PURCHASE PRICE: 239.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 72,7 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3



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



# At a glance

| Property ID          | 25082135                  |
|----------------------|---------------------------|
| Living Space         | ca. 72,7 m <sup>2</sup>   |
| Rooms                | 3                         |
| Bedrooms             | 2                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 1966                      |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space |

| Purchase Price      | 239.000 EUR                                                                           |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Commission          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Construction method | Solid                                                                                 |
| Equipment           | Terrace, Garden / shared use                                                          |
|                     |                                                                                       |



# **Energy Data**

| Type of heating                | Central heating |
|--------------------------------|-----------------|
| Energy Source                  | Oil             |
| Energy certificate valid until | 22.02.2031      |
| Power Source                   | Oil             |

| Energy consumption certificate |
|--------------------------------|
| 152.00 kWh/m²a                 |
| Е                              |
| 1966                           |
|                                |



# The property







# The property







# The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim



### The property





#### **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

Leading REAL ESTATE COMPANIES STATE WORLD

 $www.von\hbox{-}poll.com/hofheim$ 



### A first impression

In einer ruhigen Lage steht dieses Wohndomizil mit kleinem Gartenteil zum Verkauf.

Diese Wohnimmobilie eignet sich ideal für Kunden, die zum kleinen Budget eine großzügige Wohnung erwerben möchten, um sich und Ihre Ideen selbst zu verwirklichen. Die Wohnung ist nach Tapezieren sofort bezugsfähig.

Der Grundriss ist großzügig geschnitten und verleiht der Wohnung einen besonderen Charakter.

Mit ca. 73 qm Wohnfläche verteilt auf drei Zimmer, Tageslichtbad mit Badewanne und separater Küche steht Ihnen ausreichend Raum zu Verfügung. Hierneben gibt es einen Keller-, Wasch- und Trockenraum und einen unverbauten Blick ins Grüne.

Abgerundet wird das Angebot über einen Außenstellplatz für Ihr PKW sowie über einen kleinen Garten.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins, um Ihnen die verschiedenen Möglichkeiten aufzuzeigen.



## Details of amenities

- Wohnung in ruhiger Lage mit viel Potential
- Aussenstellplatz
- Garten
- Tageslichtbad



### 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 Realund 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.



### Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.2.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 152.00 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1966.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.



# 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com