

Hofheim am Taunus - Marxheim

Großzügige Vier-Zimmer-Wohnung in Marxheim

Property ID: 25082147



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 459.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 117 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25082147 - 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: 25082147 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

At a glance

Property ID	25082147	Purchase Price	459.000 EUR
Living Space	ca. 117 m²	Type	Apartment
Rooms	4	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1973	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Type of parking	1 x Underground car park		

Property ID: 25082147 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	125.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	18.03.2029	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 25082147 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

The property



Property ID: 25082147 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

The property



Property ID: 25082147 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

The property



Property ID: 25082147 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

The property



Property ID: 25082147 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

The property



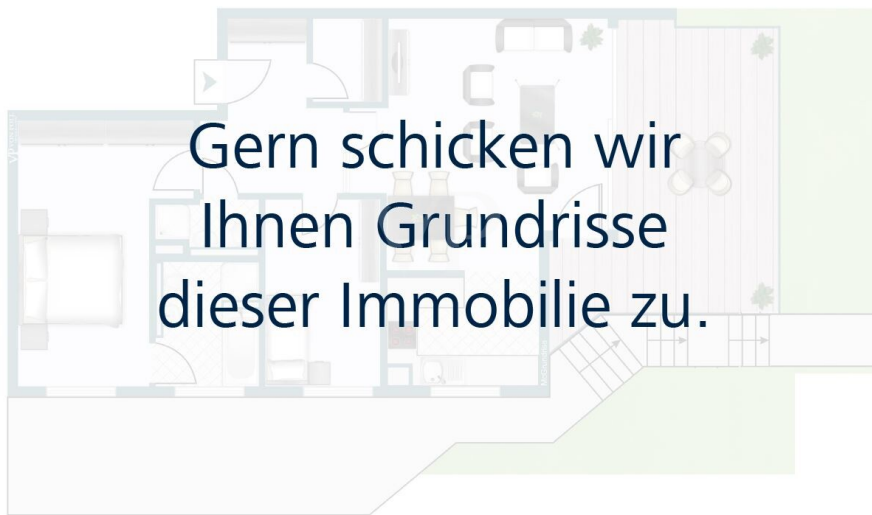
Property ID: 25082147 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN*



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

Property ID: 25082147 - 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: 25082147 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

A first impression

Diese gepflegte Vier-Zimmer-Wohnung in Hofheim-Marxheim bietet auf rund 117m² Wohnfläche ein großzügiges und durchdachtes Raumkonzept, das sich ideal sowohl für Paare als auch für Familien oder Homeoffice-Lösungen eignet. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, das kontinuierlich instand gehalten wurde.

Die vier gut geschnittenen Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das helle, freundliche Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet durch einen Raumteiler auch ausreichend Platz für einen Essbereich. Drei weitere Räume stehen als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer zur Verfügung – ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen. Die Raumaufteilung eignet sich sowohl für das Wohnen mit der Familie als auch für die flexible Nutzung als Arbeitszimmer oder Gästezimmer.

Das Badezimmer ist funktional gestaltet und mit Badewanne, Dusche, Waschbecken sowie WC ausgestattet. Die Wohnräume sind mit Fliesen- und Teppichboden ausgestattet. Die offene Einbauküche ist im Angebot enthalten und bietet viel Stauraum sowie ausreichend Platz zum gemeinsamen Kochen und Genießen.

Ein besonderes Plus sind die zwei großen Balkone, die jeweils in unterschiedliche Himmelsrichtungen ausgerichtet sind und mit einem unverbaubaren Blick Richtung Skyline Frankfurt, Flughafen Frankfurt, die Main-Ebene bis zum Odenwald, zur Entspannung einladen. Hier können Sie zu jeder Tageszeit die Sonne genießen oder den Tag entspannt ausklingen lassen.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Tiefgaragenstellplatz ist im Preis inbegriffen und sorgt für einen komfortablen und sicheren Stellplatz Ihres Fahrzeugs. Auch für Besucher ist gesorgt, es stehen ausreichend Parkplätze im Außenbereich zur Verfügung. Im Innenhof gibt es eine große Grünfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung, es bieten sich vielfältige Möglichkeiten zum Entspannen oder für gesellige Stunden mit der Hausgemeinschaft.

Der Gesamtzustand der Immobilie ist gepflegt und lässt Raum für individuelle Gestaltungsideen. Besonders hervorzuheben ist das neu sanierte Dach, welches den Werterhalt für die kommenden Jahre sicherstellt.

Die Lage der Wohnung überzeugt durch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Freizeiteinrichtungen in direkter Nähe. Trotz der zentralen Lage genießen Sie durch die Ausrichtung der Wohnung ein angenehmes

Wohnumfeld.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Property ID: 25082147 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Details of amenities

- **Wohnfläche: ca. 117qm**
- **Zimmer: 4 (Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer/Büros je nach Bedarf)**
- **Zwei Balkone in verschiedene Himmelsrichtungen – ideal für Sonne zu jeder Tageszeit**
- **Neu saniertes Dach**
- **Baujahr 1973**
- **Bodenbeläge: Fliesen/Teppichboden**
- **Küche: offene Einbauküche (im Preis inkludiert)**
- **Großzügiges Kellerabteil**
- **große Grünfläche im Hof zur gemeinschaftlichen Nutzung mit Sitzgelegenheiten**
- **Tiefgaragenstellplatz im Preis inklusive**

Property ID: 25082147 - 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: 25082147 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.3.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 125.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25082147 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com