

Hochheim am Main

Saniertes Reihenhaus in Hochheim

Property ID: 26082067



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 128,64 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 222 m²

Property ID: 26082067 - 65239 Hochheim am Main

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

Property ID: 26082067 - 65239 Hochheim am Main

At a glance

Property ID	26082067	Purchase Price	649.000 EUR
Living Space	ca. 128,64 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1971		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26082067 - 65239 Hochheim am Main

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	174.48 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	27.04.2036	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 26082067 - 65239 Hochheim am Main

The property



Property ID: 26082067 - 65239 Hochheim am Main

The property



Property ID: 26082067 - 65239 Hochheim am Main

The property



Property ID: 26082067 - 65239 Hochheim am Main

The property



Property ID: 26082067 - 65239 Hochheim am Main

The property



Property ID: 26082067 - 65239 Hochheim am Main

The property



Property ID: 26082067 - 65239 Hochheim am Main

The property



Property ID: 26082067 - 65239 Hochheim am Main

The property



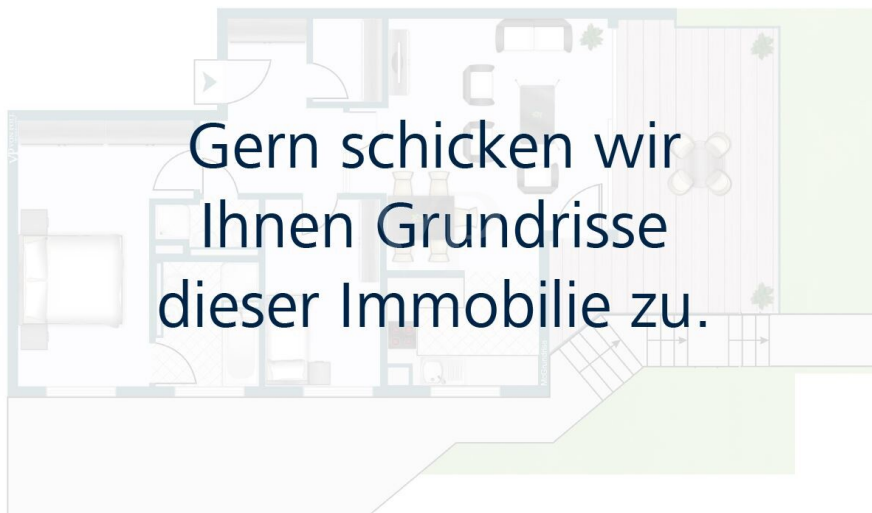
Property ID: 26082067 - 65239 Hochheim am Main

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: 26082067 - 65239 Hochheim am Main

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: 26082067 - 65239 Hochheim am Main

A first impression

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1971 überzeugt durch eine gelungene Kombination aus solider Bauweise, durchdachter Raumaufteilung und modernen Ausstattungsdetails. Die Immobilie befindet sich in angenehmer Wohnlage von Hochheim und bietet mit ca. 126 m² Wohnfläche auf einem 216 m² großen Grundstück ein attraktives Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Bereits beim Betreten vermittelt das Haus eine wohnliche und gepflegte Atmosphäre. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Laminatboden und direktem Zugang zur überdachten Terrasse sowie in den schön angelegten Garten. Ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Küche präsentiert sich in gutem Zustand und verfügt über eine praktische Durchreiche zum Wohnbereich. Hochwertige Natursteinfliesen sorgen im Erdgeschoss für ein zeitloses und elegantes Ambiente.

Das Obergeschoss umfasst drei gut geschnittene Zimmer, darunter ein Schlafzimmer mit Balkonzugang. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Laminatböden in allen Wohnräumen schaffen ein harmonisches Gesamtbild.

Im Dachgeschoss befindet sich ein großzügiges Studio mit eigenem Duschbad – ideal als Arbeitsbereich, Gästetage oder Jugendzimmer.

Das Kellergeschoss bietet zusätzliche Nutzfläche sowie einen praktischen Außenzugang. Eine Abböschung sorgt für angenehmen Lichteinfall im Untergeschoss. Die vorhandene Gasheizung ist älteren Baujahrs. Ergänzt wird das Angebot durch einen vorhandenen Kaminanschluss, einen Brunnen mit Wartungsdeckel sowie einen Stellplatz direkt am Haus.

Property ID: 26082067 - 65239 Hochheim am Main

Details of amenities

- Elektrische Rollläden mit langlebigen Aluminium-Panzern
- Überdachte Terrasse
- Balkon im Obergeschoss
- Gartenhaus
- Außenzugang zum Keller
- Kaminanschluss vorhanden
- Stellplatz am Haus
- Ein attraktives Zuhause mit viel Potenzial, großzügigem Raumangebot und gepflegtem Gesamtzustand in gefragter Lage von Hochheim.

Property ID: 26082067 - 65239 Hochheim am Main

All about the location

Hochheim am Main liegt am rechten Mainufer, umgeben von idyllischen Weinbergen. Hochheim umfasst rund 17.000 Einwohner. Nur etwa 35 Meter oberhalb des Flusses befindet sich Hochheim. Als Weinbaugemeinde mit mehr als 200 ha Weinbau gehört Hochheim zu den größten Weinproduzenten im Rheingau.

Hochheim ermöglicht durch seine günstige Verkehrslage ein schnelles Erreichen verschiedenster Ausflugsziele. Es bestehen direkte Verbindungen zu den Autobahnen A671, A66 und A60. Daher eignet sich Hochheim als idealer Wohn- und Urlaubsstandort. Neben den nahegelegenen Städten Mainz, Wiesbaden und Frankfurt ist auch Hochheim sehr gut an das Rhein-Main Verkehrsnetz angebunden.

Innerhalb von 20 Minuten ist der Flughafen Frankfurt am Main erreichbar. Die S-Bahn-Linie S1 nach Frankfurt bzw. Wiesbaden fährt ebenfalls in regelmäßigen Abständen. Durch die Buslinien 68, 809, 46, 48 und 826 sind umliegende Orte von Hochheim aus leicht erreichbar.

Property ID: 26082067 - 65239 Hochheim am Main

Other information

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: 26082067 - 65239 Hochheim am Main

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