

Hofheim am Taunus – Zentrum

## Apartamento urbano moderno y sin barreras

Número de propiedad: 25082134



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

PRECIO DE COMPRA: 425.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 76,62 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## De un vistazo

Número de propiedad	25082134
Superficie habitable	ca. 76,62 m <sup>2</sup>
Piso	3
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	2010

Precio de compra	425.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural pesado
Certificado energético válido hasta	08.06.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	72.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	2010

Número de propiedad: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## La propiedad



Número de propiedad: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## La propiedad





Número de propiedad: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## La propiedad



Número de propiedad: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



Número de propiedad: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## La propiedad

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)

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

Número de propiedad: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## Una primera impresión

¡En pleno corazón de Hofheim! Bienvenido a un atractivo apartamento que combina la vida moderna con un ambiente acogedor. Este apartamento, impecablemente cuidado y construido en 2010, ofrece aproximadamente 76,62 m² de espacio habitable y tres habitaciones, ideal para personas exigentes que valoran la calidad y la comodidad. Su amplia distribución y sus acabados de alta calidad son ideales para parejas, familias pequeñas y personas solteras activas que aprecian la atractiva combinación de tranquilidad y proximidad urbana. El apartamento se encuentra en un edificio accesible (el ascensor proporciona acceso directo desde la acera a cada planta), ofreciendo una experiencia de vida contemporánea para todas las generaciones. El acogedor pasillo conduce directamente a los luminosos y bien proporcionados espacios de estar. Además del salón, el apartamento cuenta con dos habitaciones más que ofrecen múltiples usos: como dormitorio clásico, habitación infantil o despacho. Aquí también se prioriza la comodidad y la funcionalidad, para que se sienta como en casa. El baño luce un diseño elegante y atemporal e incluye bañera y ducha. Los sanitarios de alta calidad y los azulejos modernos completan el ambiente. Un punto a destacar es su ubicación: aunque el apartamento goza de una ubicación céntrica y está en pleno centro, la orientación de dos habitaciones hacia el patio ofrece un refugio ideal para desconectar del bullicio de la ciudad. El casco histórico de Hofheim, con su encanto, su variada oferta comercial, gastronómica y cultural, está a un corto paseo, invitando a disfrutar de tranquilos paseos y tardes de relax. Toda la propiedad se encuentra en excelentes condiciones: se han priorizado los materiales de alta calidad y un mantenimiento meticuloso. No pierda esta oportunidad y concierte su visita hoy mismo. Si está interesado, por favor, proporcione sus datos de contacto completos, incluyendo su número de teléfono y dirección de correo electrónico.

Número de propiedad: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## Detalles de los servicios

- helles Wohnzimmer
- komfortables Schlafzimmer
- ein Kinder- oder Arbeitszimmer
- drei Balkone
- ansprechendes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- angenehm großer Flur und Eingangsbereich
- Bodenbeläge: Parkett im Wohnbereich und Fliesen im Dielen-, Sanitär- und Küchenbereich
- Küche mit Einbauküche
- elektrische Rollläden
- hochwertige Weißlacktüren von Lebo
- Einbauschränke in den Wohnräumen
- Abstellraum in der Wohnung
- eigener Kellerraum
- Aufzug
- Waschkeller und Fahrradkeller
- sehr gepflegte Liegenschaft

Número de propiedad: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## Todo sobre la ubicación

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.

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 Bahnhof mit S-Bahn-Anbindung (Linie S2) in Richtung Niedernhausen sowie über Frankfurt am Main nach Dietzenbach ist zu Fuß erreichbar. Ebenfalls hält je nach Uhrzeit, die Regionalbahn RB 20 oder der Regionalexpress RE 20 auf der Linie Limburg an der Lahn - Frankfurt am Main, am Hofheimer Bahnhof.

Erwähnenswert ist auch der geplante ICE-Halt für 2025 in Hofheim-Wallau mit dem Sie innerhalb von ein paar Minuten am Frankfurter-Flughafen sind.

Número de propiedad: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.6.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 72.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.  
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 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.



Número de propiedad: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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