

Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## Idílico complejo de edificios con entramado de madera y un patio bellamente diseñado.

Número de propiedad: 25082028



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

PRECIO DE COMPRA: 549.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 156,67 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 306 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

- 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: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## De un vistazo

Número de propiedad	25082028
Superficie habitable	ca. 156,67 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1830
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	549.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 129 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua
Certificado energético válido hasta	24.11.2031
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	24.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	1830

Número de propiedad: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## La propiedad





Número de propiedad: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## La propiedad



Número de propiedad: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## La propiedad





Número de propiedad: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## La propiedad





Número de propiedad: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## La propiedad



Número de propiedad: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## La propiedad





Número de propiedad: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## La propiedad





Número de propiedad: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Número de propiedad: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## 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: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## Una primera impresión

Completamente aislado del exterior, una puerta de madera da acceso al patio pavimentado, que conecta el complejo de edificios, compuesto por una casa y un granero (ambos construidos alrededor de 1830). Ambos edificios han sido restaurados con esmero y completamente renovados para uso residencial. Se ha hecho especial hincapié en el uso de materiales de construcción naturales de alta calidad. El lujoso mobiliario satisface todas las necesidades de una vida sofisticada, conservando el espíritu de antaño. El complejo, en continua renovación desde 1986 y sometido a una reforma integral en 2019/20, se equipó con nuevo aislamiento, ventanas de triple acristalamiento y aire acondicionado, entre otras mejoras. Con aproximadamente 156 m² de espacio habitable lleno de luz, la propiedad cuenta con cinco habitaciones, dos baños y un aseo de invitados, todos conectados por una escalera de madera de estilo antiguo. En la planta superior del antiguo granero, encontrará una amplia zona de bienestar de aproximadamente 69 m² con un toque mediterráneo. Una de las principales atracciones es la bañera de hidromasaje integrada. Las plantas superiores están, por lo tanto, completamente dedicadas a estilos de vida individuales. El amplio salón-comedor con cocina contigua también es impresionante. Otras estancias, como dormitorios, vestidor, baño y dos aseos, se distribuyen en niveles escalonados. El edificio cuenta con una bomba de calor prácticamente nueva de 2018. La propiedad se encuentra en excelentes condiciones y se entregará en un plazo razonable. En las inmediaciones hay una tienda de conveniencia abierta las 24 horas, un consultorio médico y varios restaurantes. Si está interesado, por favor, proporcione sus datos de contacto completos, incluyendo su número de teléfono y dirección de correo electrónico.



Número de propiedad: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## Detalles de los servicios

- Flur
- Klingelanlage mit Video-Kamera
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Küche
- Hauswirtschaftsraum
- Gäste-WC
- 2017 Modernisierung des Kachelofens mit Warmluftschächten ins 1.OG und DG
- 2 Schlafzimmer
- 2 Bäder
- Whirlpool
- Fitnessraum
- elektrische Rollläden
- Garage mit elektr. Tor und Werkstatt
- Klimaanlage
- Glasfaseranschluss
- Haus-Wasserfilter für Trinkwasserleitung
- 3500 Liter-Zisterne im Garten mit Schwengelpumpe
- Elektrik und Kanalanschluss für Sauna/Dusche vorbereitet
- Regenrinnenheizung (Nordseite

Número de propiedad: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## 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.

Wildsachsen ist ein Ortsteil der Kreisstadt Hofheim und liegt sehr idyllisch inmitten von Obstwiesen am Rande des Taunus.

Im Ortsteil selbst gibt es eine Kita.

Das Zentrum von Hofheim erreichen Sie mit einem PKW in ca. 15 Minuten.

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).

Wildsachsen von vier Buslinien bedient, die zwischen Hofheim, Eppstein, Kriftel 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.

Número de propiedad: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.11.2031.

Endenergiebedarf beträgt 24.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1830.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## 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)