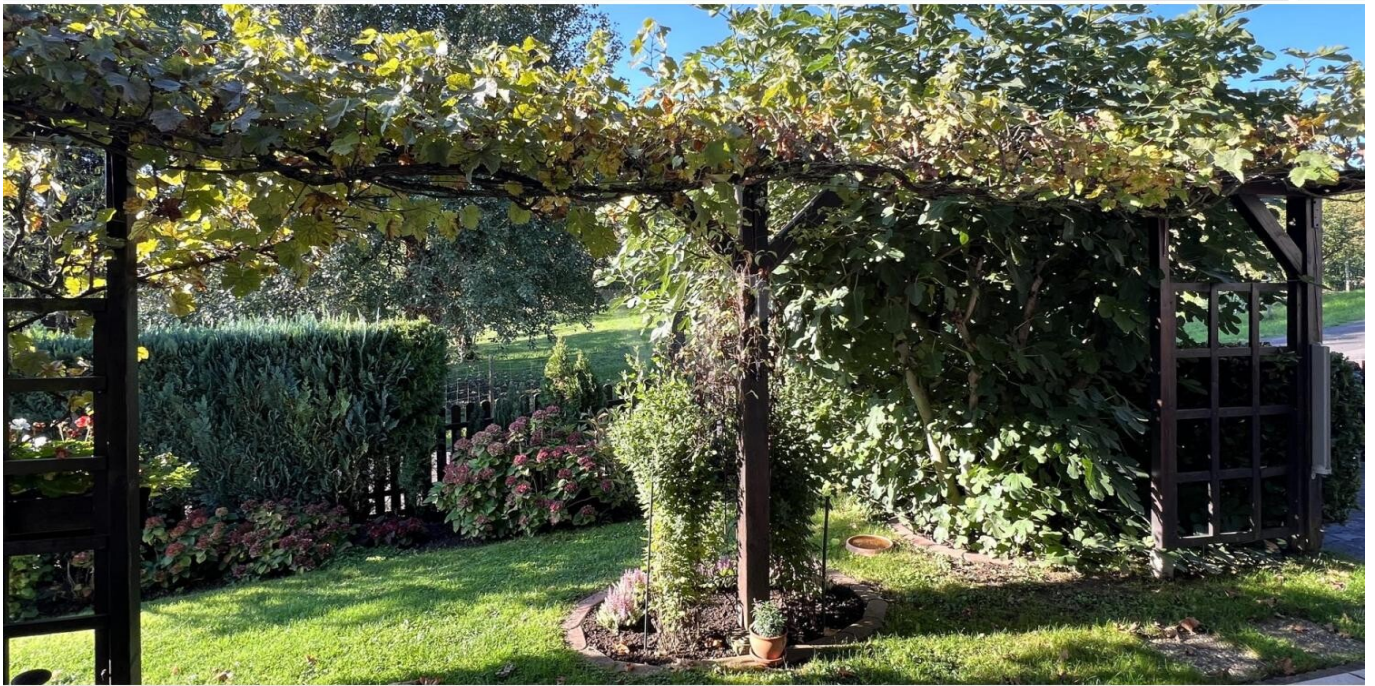


Hofheim am Taunus / Marxheim

Casa unifamiliar independiente en una ubicación privilegiada rodeada de naturaleza

Número de propiedad: 25082132



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 895.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 177 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 524 m²

Número de propiedad: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

- 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: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

De un vistazo

Número de propiedad	25082132
Superficie habitable	ca. 177 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	6
Baños	3
Año de construcción	1978
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Garaje

Precio de compra	895.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 121 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	04.07.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	159.10 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1978

Número de propiedad: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

La propiedad



Número de propiedad: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

La propiedad



Número de propiedad: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

La propiedad



Número de propiedad: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

La propiedad



Número de propiedad: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

Número de propiedad: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

La propiedad

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

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

Número de propiedad: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

Una primera impresión

Esta vivienda unifamiliar, construida en 1978 con una sólida construcción, cuenta con una generosa superficie habitable de aproximadamente 177 m², además de 70 m² adicionales de espacio habitable terminado en el sótano. Su distribución, bien diseñada y versátil, ofrece una variedad de usos, ya sea para una familia numerosa, para una convivencia multigeneracional o para combinar vivienda y trabajo bajo un mismo techo. Dispone de un total de 7 habitaciones, 3 baños completos y 3 cocinas totalmente equipadas, lo que permite el alquiler de unidades individuales. El balcón de la planta superior, que abarca todo el ancho de la casa, y la terraza del salón en la planta baja están orientados al suroeste. Entre las obras de modernización y renovación más destacadas de los últimos años se incluyen la instalación de una nueva conexión de alcantarillado (2024), la renovación y rediseño del baño de la planta baja con ducha a ras de suelo (2016) y la instalación de un nuevo sistema de calefacción (2012). Además, el garaje se equipó con una puerta seccional eléctrica. La ubicación de la propiedad, junto a un campo en una tranquila calle residencial, es especialmente destacable, ya que ofrece la posibilidad de pasear y disfrutar de diversas actividades al aire libre. Además, se puede acceder fácil y rápidamente a tiendas, médicos, escuelas y otros servicios para las necesidades diarias. Esta espaciosa casa unifamiliar con garaje y cochera, enclavada en un jardín de fácil mantenimiento, la hace especialmente atractiva para quienes valoran la calidad de vida, la comodidad y la funcionalidad. Descubra las posibilidades que ofrece esta propiedad en esta exquisita ubicación programando una visita personal. Estaremos encantados de proporcionarle más información y concertar una cita.

Número de propiedad: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

Detalles de los servicios

- freistehendes Einfamilienhaus
- sehr gepflegt
- ruhige Feldrandlage
- durchdachter, vielseitig nutzbarer Grundriss
- vollständig unterkellert
- 3 Küchen
- 3 vollwertige Badezimmer
- pflegeleicht angelegter Garten
- Brunnen zur Gartenbewässerung
- Garage
- Carport
- reine Anliegerstraße (kein Durchgangsverkehr)
- hervorragende Infrastruktur

Número de propiedad: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

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.

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.

Número de propiedad: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 159.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

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 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: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com