

Hofheim am Taunus – Marxheim

## Tu nuevo hogar en una parcela de ensueño: espacio para la familia, el jardín y las ideas

*Número de propiedad: 25082080*



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

**PRECIO DE COMPRA: 950.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 169,25 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.142 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25082080 - 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: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## De un vistazo

Número de propiedad	25082080	Precio de compra	950.000 EUR
Superficie habitable	ca. 169,25 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Año de construcción	1956		
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		

Número de propiedad: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	343.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	08.10.2034	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1956

Número de propiedad: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La propiedad



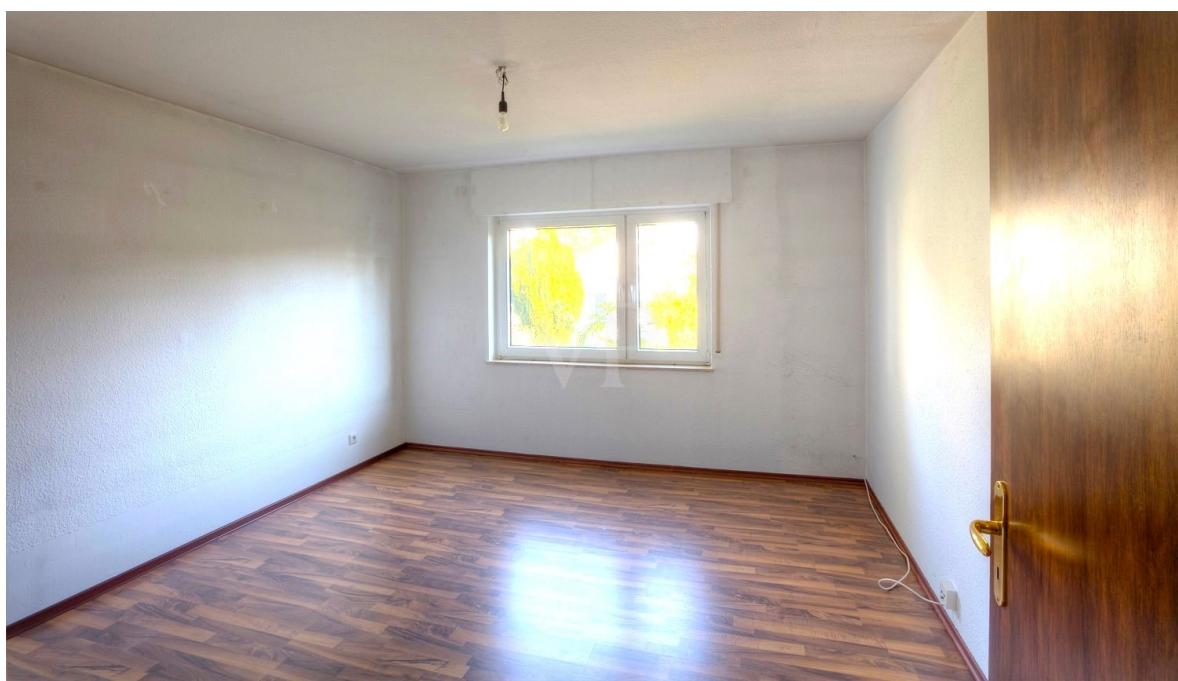
Número de propiedad: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

Número de propiedad: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La propiedad



### 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  
OF THE WORLD

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

Número de propiedad: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## Una primera impresión

¡Bienvenido a la casa de sus sueños! Se vende una atractiva casa de dos viviendas en una ubicación céntrica en Marxheim. Construida en 1956, la propiedad ofrece aproximadamente 169 m<sup>2</sup> de espacio habitable. El amplio terreno se extiende sobre aproximadamente 1142 m<sup>2</sup> y ofrece una gran variedad de posibilidades al aire libre. La casa se divide en dos apartamentos independientes, lo que la hace versátil tanto para uso exclusivo como para alquiler. Ambos apartamentos tienen aproximadamente 70 m<sup>2</sup>, distribuidos en tres habitaciones, cocina, baño y balcón o terraza. La casa se encuentra en buen estado, con importantes reformas y modernizaciones realizadas. Estas incluyen la sustitución del sistema de calefacción en 2020. El sistema de calefacción es central, lo que garantiza una distribución uniforme del calor. La calidad de los acabados de la casa es estándar. Un punto a destacar de esta propiedad es su amplio jardín, ideal para amantes de la jardinería o familias con niños. Su céntrica ubicación permite un fácil acceso a pie al centro de Hofheim y a la estación de S-Bahn, lo que simplifica enormemente la vida diaria. Dos garajes y numerosas plazas de aparcamiento en un largo camino de entrada con rosas ofrecen amplio espacio tanto para residentes como para invitados. Esta propiedad es ideal para familias o parejas que valoran una ubicación céntrica sin renunciar a amplios espacios exteriores. Gracias a sus excelentes conexiones de transporte público y su proximidad al centro, está perfectamente ubicada tanto para quienes viajan diariamente al trabajo como para quienes trabajan en la zona. El edificio es igualmente atractivo tanto para propietarios como para inversores que buscan una inversión sostenible y con visión de futuro. Estaremos encantados de proporcionarle más información o concertar una visita. Aproveche esta oportunidad para conocer esta versátil casa bifamiliar en Hofheim y descubrir su potencial en una consulta personal. Esperamos presentarle personalmente las características más destacadas de esta propiedad.

Número de propiedad: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## Detalles de los servicios

- zentrale Lage mit großem Garten
- fußläufige Erreichbarkeit der Hofheimer Innenstadt und der S-Bahn
- insgesamt zwei Wohneinheiten:
- Erdgeschoss ca. 71m<sup>2</sup> - Drei Zimmer, Wohnküche, Bad, Wintergarten und Terrasse
- 1.Obergeschoß ca 69m<sup>2</sup> - Zwei Zimmer, Wohnküche, Bad und zwei Balkone
- Dachgeschoß ca. 29m<sup>2</sup> - Zwei Zimmer
- Grundstück überdurchschnittlich groß
- zwei Garagen
- zahlreiche Stellplätze

Número de propiedad: 25082080 - 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 Grundscole 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: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 343.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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)