

Hofheim am Taunus – Marxheim

## Atractiva casa diseñada por un arquitecto en una ubicación privilegiada.

Número de propiedad: 25082139



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

PRECIO DE COMPRA: 990.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 209,28 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 794 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25082139 - 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: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## De un vistazo

Número de propiedad	25082139
Superficie habitable	ca. 209,28 m <sup>2</sup>
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1961
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	990.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 61 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	12.03.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	322.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1961



Número de propiedad: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La propiedad





Número de propiedad: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La propiedad





Número de propiedad: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La propiedad





Número de propiedad: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La propiedad





Número de propiedad: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

Número de propiedad: 25082139 - 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



Número de propiedad: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## Una primera impresión

Esta impresionante casa unifamiliar, construida en 1961, se asienta sobre una amplia parcela de aproximadamente 794 m<sup>2</sup> en una ubicación excepcionalmente hermosa. Con una superficie habitable de aproximadamente 209,28 m<sup>2</sup> y un total de siete habitaciones, esta propiedad ofrece amplio espacio para una variedad de conceptos de vivienda y posibilidades de diseño individualizadas. La distribución impresiona por su bien pensada distribución: cinco cómodos dormitorios ofrecen un rincón privado para toda la familia o sus invitados. Dos baños bien proporcionados garantizan un comienzo relajado del día y proporcionan comodidad diaria. El espacioso recibidor crea una agradable sensación de amplitud al entrar en la casa, realzada por los techos altos y las ventanas parcialmente panorámicas del salón. La elegante chimenea es un verdadero atractivo, creando un ambiente acogedor, especialmente en los días más frescos. La piscina del jardín ofrece un refrescante respiro en los calurosos días de verano y se integra armoniosamente con el hermoso jardín. En el interior, los suelos de tarima de roble y parqué confieren a la propiedad un ambiente cómodo y sofisticado. Amplios diseños, luminosas estancias y detalles clásicos le ofrecen la oportunidad de hacer realidad sus propias ideas de diseño de interiores. La propiedad necesita una reforma, lo que le permite modernizarla según su propia visión y adaptarla a sus necesidades. La amplia parcela no solo ofrece amplio espacio para relajarse, sino también privacidad y acceso a un hermoso jardín con árboles maduros y diversas plantas. En resumen: esta casa unifamiliar combina un gran potencial con una ubicación atractiva, una amplia parcela y diversas características como chimenea, piscina y garaje. Descubra las posibilidades que ofrece esta excepcional propiedad; estaremos encantados de mostrársela en persona.

Número de propiedad: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## Detalles de los servicios

- Kamin
- Parkett
- hohe Decken
- Panoramafenster im Wohnzimmer
- sehr schöner Garten
- Außenkarmin
- Pool
- Garage
- sanierungsbedürftig



Número de propiedad: 25082139 - 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: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 322.70 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25082139 - 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](mailto:hofheim@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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