

Hofheim am Taunus - Marxheim

Luminoso ático de 4 habitaciones en Marxheim con tres balcones.

Número de propiedad: 25082128



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 520.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 126 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25082128 - 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: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

De un vistazo

Número de propiedad	25082128
Superficie habitable	ca. 126 m ²
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1982
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	520.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	completamente restructurado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	72.30 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	19.06.2035	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1982

Número de propiedad: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

La propiedad



Número de propiedad: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

La propiedad



Número de propiedad: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

La propiedad



Número de propiedad: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

La propiedad



Número de propiedad: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

La propiedad



Número de propiedad: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

La propiedad



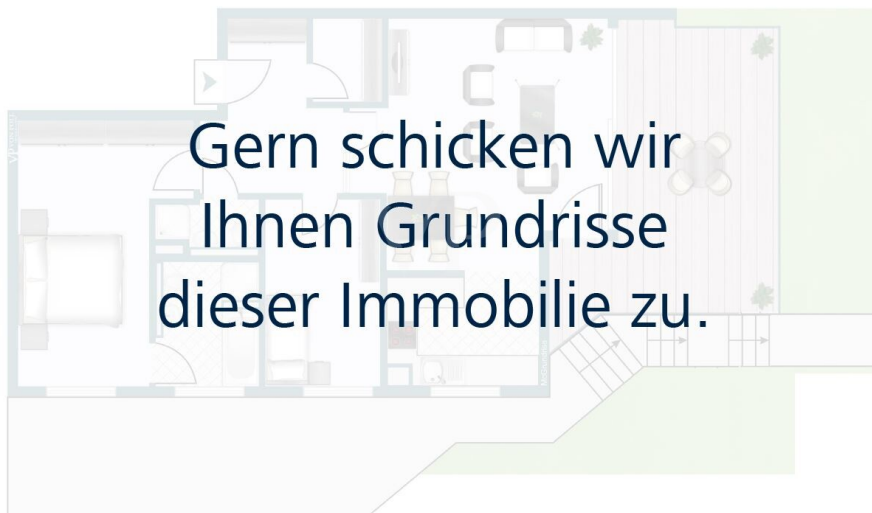
Número de propiedad: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN*



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: 25082128 - 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: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Una primera impresión

Nos complace presentar este amplio ático en la segunda planta. Ubicado en un edificio de cinco viviendas, bien mantenido y que data de 1982, presume de un estado excelente, comodidades modernas y tres soleados balcones con impresionantes vistas. El apartamento se ha modernizado continuamente en los últimos años. Cabe destacar los baños recientemente renovados y el nuevo sistema de calefacción, que garantiza un alto nivel de confort y eficiencia energética. Gracias a su óptima distribución y a su espacio diáfano con modernas puertas de cristal, el apartamento ofrece un hogar confortable tanto para familias como para parejas que buscan un espacio amplio. Una chimenea en el salón invita a disfrutar de agradables veladas y crea un ambiente especialmente acogedor. Esta propiedad también se beneficia de una comunidad de propietarios estable (cuatro viviendas en el edificio) y de unas cuotas de mantenimiento mensuales relativamente bajas (436 € durante los últimos dos años, con importantes devoluciones). La entrada es posible a partir de finales de 2026 o principios de 2027, previa cita. Sin embargo, se pueden realizar visitas de inmediato, previa cita, para que los interesados puedan conocer esta propiedad especial.

Número de propiedad: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Detalles de los servicios

- **Wohnfläche: ca. 126 qm**
- **Zimmer: 4 (Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer/Büros je nach Bedarf)**
- **Baujahr: 1982**
- **Neue Heizungsanlage, neue Heizkörper**
- **Komplett erneuerte Bäder mit hochwertigen Armaturen und modernen Fliesen**
- **Frisch renovierte Oberflächen und gepflegte Bodenbeläge**
- **Balkone: 3 Balkone in verschiedene Himmelsrichtungen – ideal für Sonne zu jeder Tageszeit**
- **Bodenbeläge: Laminat / Vinylparkett / Fliesen**
- **Küche: moderne Einbauküche (im Preis inkludiert)**
- **Großzügiges Kellerabteil**
- **Exklusives Sondernutzungsrecht am Dachboden (perfekter Stauraum)**
- **Tiefgaragenstellplatz im Preis inklusive**

Número de propiedad: 25082128 - 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: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 72.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.
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 Handelsregisterauszugs, 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: 25082128 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com