

Hofheim am Taunus – Wallau

## Puertas Abiertas el 13 de diciembre de 11:00 a 12:30 h - Concepto de casa dentro de una casa en tres plantas

Número de propiedad: 25082114



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

PRECIO DE COMPRA: 390.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 206 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 110 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

- 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: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## De un vistazo

Número de propiedad	25082114
Superficie habitable	ca. 206 m²
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	2

Precio de compra	390.000 EUR
Comisión	KaufpreisesKäuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 7 m²
Características	Cocina empotrada

Número de propiedad: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	27.08.2025
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	163.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1980

Número de propiedad: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## La propiedad





Número de propiedad: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## La propiedad



Número de propiedad: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## La propiedad



Número de propiedad: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[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: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## 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: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Una primera impresión

En una tranquila calle lateral del casco histórico de Wallau, nos complace presentar esta propiedad de tres plantas. Se accede a través de un amplio portón que da acceso a una casa dentro de otra con aproximadamente 200 metros cuadrados de espacio habitable y siete habitaciones. La mayor parte de la propiedad ya ha sido renovada y adaptada a los estándares modernos. Por ejemplo, se ha renovado el cableado eléctrico, se han cambiado las ventanas y se han modernizado los baños. Sin embargo, aún quedan algunos retoques. La planta baja consta de dos habitaciones, una de las cuales tiene acceso a un baño con ducha. Se ha integrado una pequeña cocina en el pasillo, lo que permite utilizar la planta baja como apartamento independiente. El apartamento principal, ubicado en las plantas superior y ático, cuenta con una cocina americana, un salón, tres dormitorios y el baño principal. Si busca una propiedad única y espaciosa en un barrio tranquilo con el encanto de las casas tradicionales con entramado de madera, esperamos su visita.

Número de propiedad: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Detalles de los servicios

- direkte Altstadtlage von Hofheim Wallau
- Haus im Haus Konzept auf drei Etagen
- teils sanierter Zustand
- viele Zimmer zur individuellen Nutzung
- Balkon

Número de propiedad: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## 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 Real- und Berufsfachschulen bis hin zum Gymnasium. Ein privates Gymnasium befindet sich im ca. 6 km entfernten Kelkheim/Ts.. Internationale Schulen findet man 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 es über ein überdurchschnittliches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten.

Wallau ist ein Ortsteil der Kreisstadt Hofheim am Taunus.

Der Ort liegt ca. 10 Kilometer südwestlich des Hofheimer Stadtkerns und liegt an Hofheims Westgrenze und an der Grenze zum Vordertaunus im Tal des Wickerbachs, der mitten durch den Ort fließt.

Sportlichen Aktivitäten kann man beim TV Wallau 1861 e.V. nachgehen. Das Angebot des Vereins umfasst Fußball, Handball, Tischtennis, Turnen, Leichtathletik, Radfahren und Wandern.

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 Wallau wird von mehreren Buslinien bedient die zwischen Hofheim und Wiesbaden verkehren.



Número de propiedad: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.8.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 163.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## 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)