

Hofheim am Taunus – Lorsbach

# Gemütliches Haus in Lorsbach

CODE DU BIEN: 24082036



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

PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130,02 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 350 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24082036
Surface habitable	ca. 130,02 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1907
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	499.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 57 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

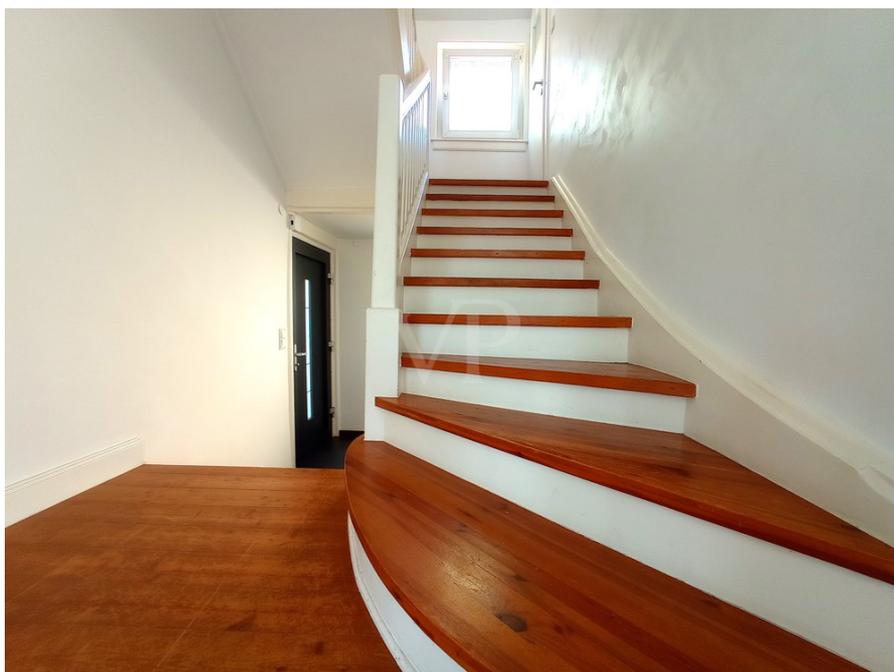
CODE DU BIEN: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	GAS	Consommation d'énergie	227.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.08.2033	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## La propriété



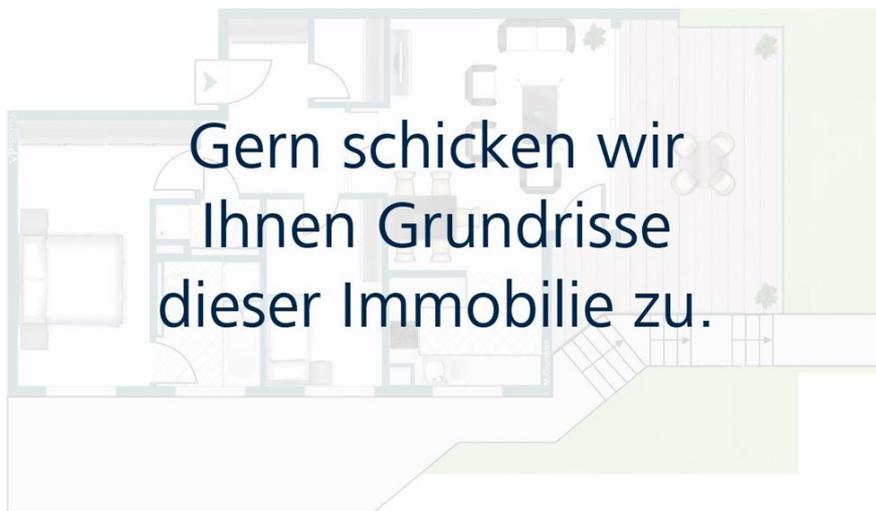
CODE DU BIEN: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## La propriété

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

**CODE DU BIEN: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach**

## Une première impression

Dieses charmante Haus wurde ursprünglich 1907 erbaut und präsentiert sich in gepflegtem Zustand - mit einigem Sanierungsaufwand lässt sich hier ein wunderschöner Familientraum schaffen. Sie gelangen über die sehr geräumige Diele in das gemütliche Wohn- und Esszimmer, das einen herrlichen Blick in den Garten bietet. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich die Küche, das große Gästebad und der Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Im Obergeschoss erwarten Sie das Elternschlafzimmer und zwei weitere Schlafzimmer. In diesem Geschoss befindet sich auch das modernisierte Bad. Ausserdem führt Sie eine kleine Holzstiege ins Dachgeschoß, welches nochmals viel Abstellfläche bietet. Im Kellergeschoss befinden sich vier große Räume die neben den Anschlüssen auch ausreichend Platz für Stauraum bieten. Komplettiert wird das Angebot durch ein Carport unter welchem Sie Ihr Fahrzeug abstellen können. Die Immobilie ist bereit zum Anschluss an das Glasfasernetz. Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Angebot. Wir zeigen Ihnen gerne die weiteren Details! Bitte geben Sie, bei Interesse Ihre vollständigen Kontaktdaten inklusive Telefonnummer und E-Mail-Adresse an.

CODE DU BIEN: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Détails des commodités

- ruhige Lage in Lorsbach
- Immobilie mit viel Charme und Potenzial
- im Erdgeschoss Wohnzimmer, Esszimmer Küche und Bad
- im Obergeschoss drei Schlafzimmer, Bad und Zugang zum Dachboden
- voll unterkellert
- angenehm großer Garten mit Terrasse
- Carport

CODE DU BIEN: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Tout sur l'emplacement

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 Altstadt kern. Für eine Stadt mit nur rund 40.000 Einwohnern verfügt es über ein überdurchschnittliches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten. Lorsbach ist ein Ortsteil der Kreisstadt Hofheim und liegt im schmalen Tal des Schwarzbaches und ist im Westen und Osten von den bewaldeten Hängen der Taunusausläufer umgeben. Im Ortsteil selbst gibt es eine Grundschule, eine Berufsfachschule einen Kindergarten und eine Krabbelstube. 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 Bahnhof mit S-Bahn-Anbindung (Linie S2) in Richtung Niedernhausen sowie über Frankfurt am Main nach Dietzenbach ist zu Fuß erreichbar.

CODE DU BIEN: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 227.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1907. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

CODE DU BIEN: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus

E-Mail: [hofheim@von-poll.com](mailto:hofheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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