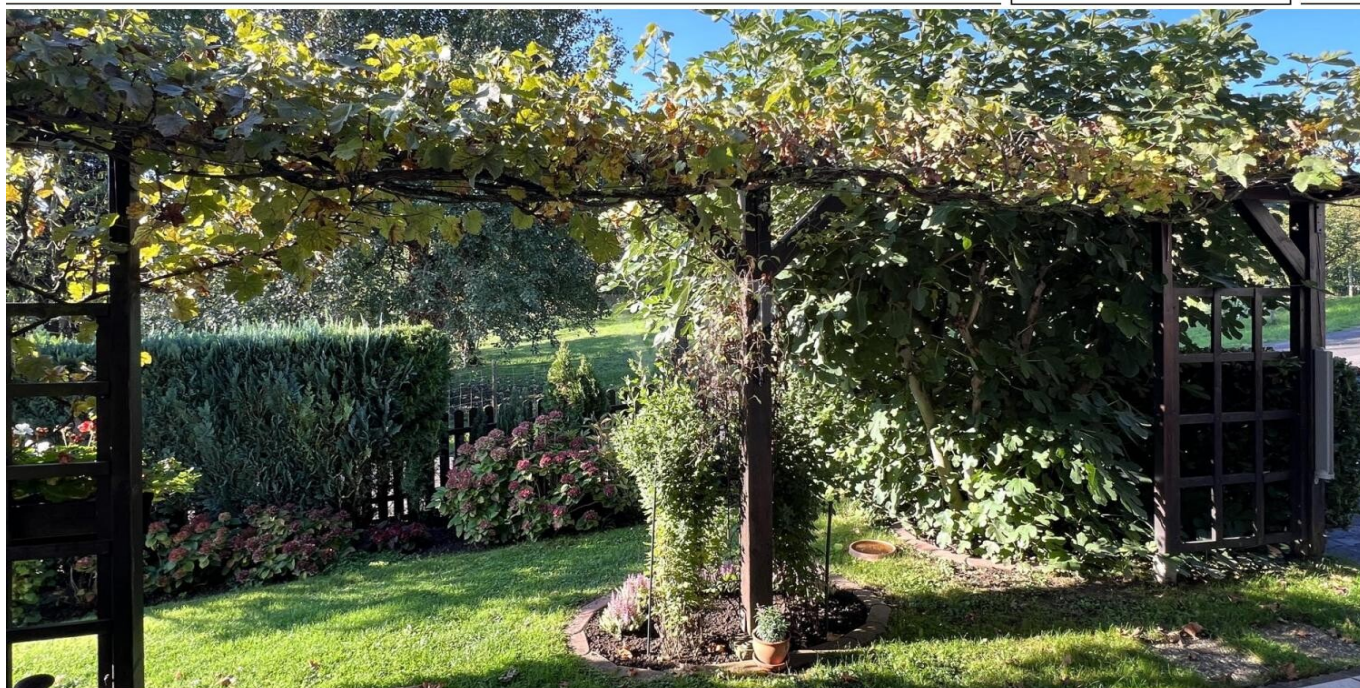


Hofheim am Taunus / Marxheim

## Maison individuelle détachée dans un emplacement de choix, entourée par la nature.

CODE DU BIEN: 25082132



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

PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 177 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 524 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

- 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: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

## En un coup d'œil

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25082132                         |
| Surface habitable      | ca. 177 m²                       |
| Type de toiture        | à deux versants                  |
| Pièces                 | 7                                |
| Chambres à coucher     | 6                                |
| Salles de bains        | 3                                |
| Année de construction  | 1978                             |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 895.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2024                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 121 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon                                |

CODE DU BIEN: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 04.07.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 159.10 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | E                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1978                      |

CODE DU BIEN: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

CODE DU BIEN: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

## 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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[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: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim**

## Une première impression

Cette maison individuelle, construite en 1978 avec des matériaux robustes, offre une surface habitable généreuse d'environ 177 m<sup>2</sup>, complétée par 70 m<sup>2</sup> d'espace habitable aménagé au sous-sol. Son agencement bien pensé et modulable permet de multiples usages : famille nombreuse, colocation multigénérationnelle ou encore espace combinant vie et travail. Elle comprend 7 pièces, 3 salles de bain complètes et 3 cuisines entièrement équipées, offrant ainsi la possibilité de louer des appartements individuels. Le balcon à l'étage, qui s'étend sur toute la largeur de la maison, et la terrasse du séjour au rez-de-chaussée sont tous deux orientés sud-ouest. Parmi les importants travaux de modernisation et de rénovation réalisés ces dernières années, on peut citer le raccordement au tout-à-l'égout (2024), la rénovation et la transformation de la salle de bain du rez-de-chaussée avec l'installation d'une douche à l'italienne (2016), et l'installation d'un nouveau système de chauffage (2012). Le garage a par ailleurs été équipé d'une porte sectionnelle motorisée. L'emplacement de cette propriété, en bordure de champ dans une rue résidentielle calme, est particulièrement remarquable. Il offre de nombreuses possibilités de promenades et d'activités de plein air, tandis que les commerces, médecins, écoles et autres commodités sont facilement et rapidement accessibles. Cette spacieuse maison individuelle, avec garage et abri voiture, nichée dans un jardin facile d'entretien, séduira particulièrement ceux qui privilégient la qualité de vie, le confort et la fonctionnalité. Découvrez tout le potentiel de cette propriété dans ce cadre exceptionnel en programmant une visite. Nous serons ravis de vous fournir de plus amples informations et de fixer un rendez-vous.

CODE DU BIEN: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

## Détails des commodités

- freistehendes Einfamilienhaus
- sehr gepflegt
- ruhige Feldrandlage
- durchdachter, vielseitig nutzbarer Grundriss
- vollständig unterkellert
- 3 Küchen
- 3 vollwertige Badezimmer
- pflegeleicht angelegter Garten
- Brunnen zur Gartenbewässerung
- Garage
- Carport
- reine Anliegerstraße (kein Durchgangsverkehr)
- hervorragende Infrastruktur

**CODE DU BIEN: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim**

## 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 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.

**CODE DU BIEN: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.7.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 159.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

CODE DU BIEN: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

## Contact

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

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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