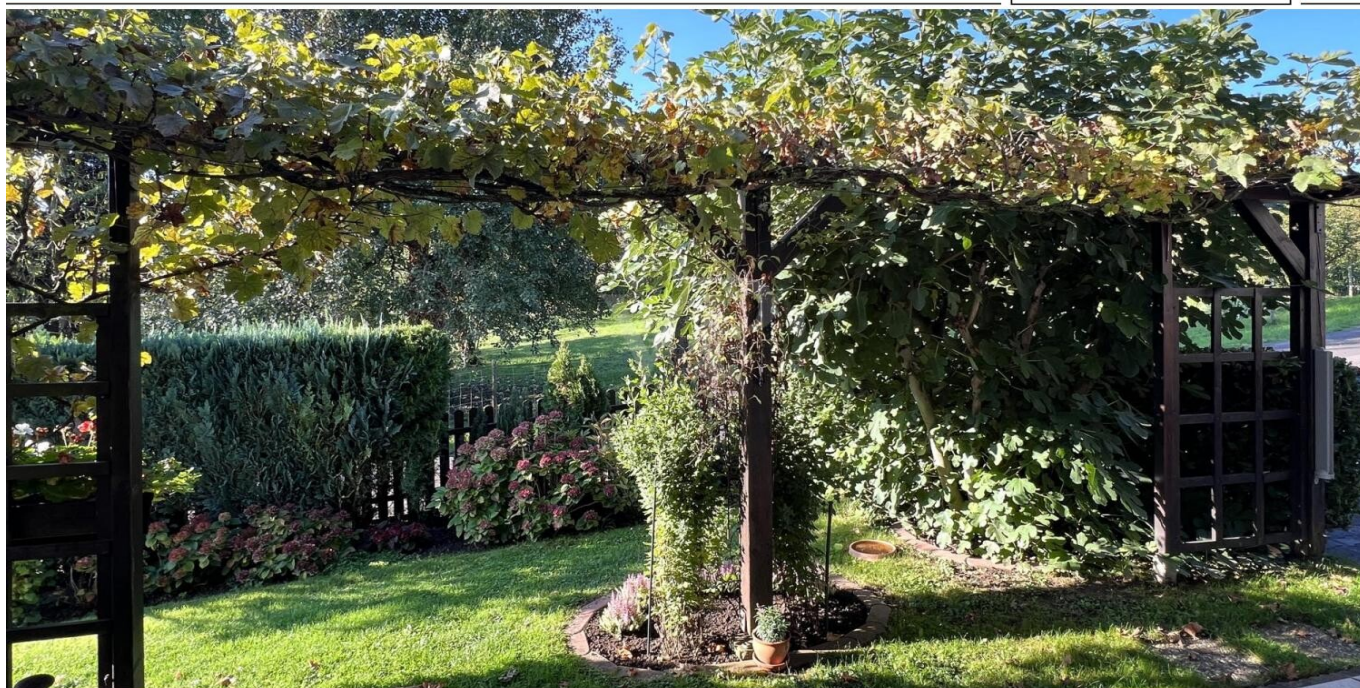


Hofheim am Taunus / Marxheim

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

CODE DU BIEN: 25082132



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 177 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 524 m²

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 énergétique valable jusqu'au	04.07.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	159.10 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat 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

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

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

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 m², complétée par 70 m² 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/(m²*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

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

www.von-poll.com