

Hofheim am Taunus - Diedenbergen

Bungalow spacieux conçu par un architecte

CODE DU BIEN: 25082124



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 375 m² • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.440 m²

CODE DU BIEN: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus - Diedenbergen

- **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: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus - Diedenbergen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25082124
Surface habitable	ca. 375 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	11
Année de construction	1966

Prix d'achat	1.250.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus - Diedenbergen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	17.11.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	216.00 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1963

CODE DU BIEN: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus - Diedenbergen

La propriété



CODE DU BIEN: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus - Diedenbergen

La propriété



CODE DU BIEN: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus - Diedenbergen

La propriété



CODE DU BIEN: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus - Diedenbergen

La propriété



CODE DU BIEN: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus - Diedenbergen

La propriété



CODE DU BIEN: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus - Diedenbergen

La propriété



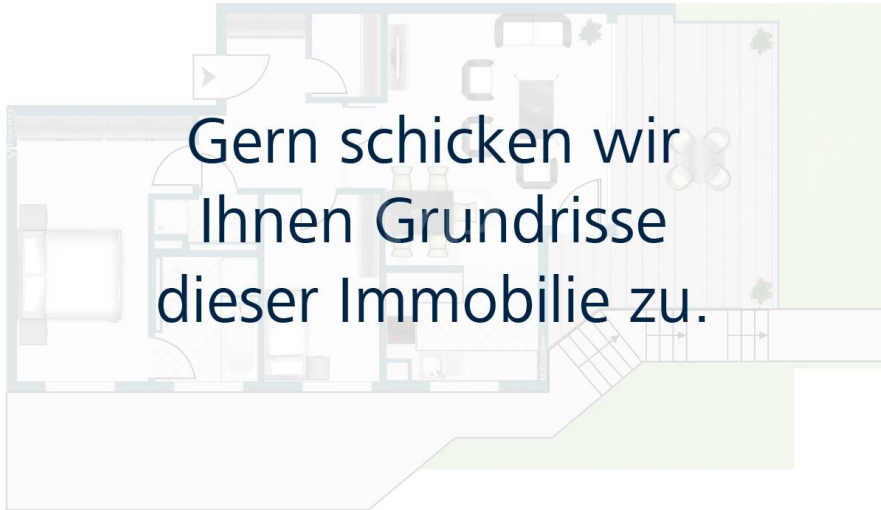
CODE DU BIEN: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus - Diedenbergen

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

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: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus - Diedenbergen

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: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus - Diedenbergen

Une première impression

Ce charmant bungalow, construit en 1966, séduit par son agencement spacieux de plain-pied et son toit à quatre pans classique, qui lui confère une élégance intemporelle. Son architecture en deux ailes, avec trois espaces de vie potentiels, permet une séparation nette entre les espaces de vie et de nuit, ou offre des conditions idéales pour des aménagements modulables – par exemple, pour les familles, les foyers multigénérationnels ou pour une combinaison d'habitation et de travail. Le cœur de la maison est un vaste séjour avec accès direct à la terrasse et vue sur le jardin. Onze pièces aux proportions harmonieuses, réparties sur le rez-de-chaussée et le sous-sol, offrent de multiples possibilités d'aménagement : chambres, bureaux, chambres d'amis ou salles de loisirs. Les grandes fenêtres garantissent une luminosité naturelle abondante et un cadre de vie agréable. Un atout majeur est le studio indépendant, accessible par un escalier extérieur, qui, après quelques aménagements, se prête parfaitement à la location, à l'accueil d'enfants adultes ou à l'hébergement d'invités. Découvrez toutes les possibilités offertes par ce bien exceptionnel – nous serions ravis de vous le présenter lors d'une visite privée.

CODE DU BIEN: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus - Diedenbergen

Détails des commodités

- Ebenerdiger Grundriss – barrierefrei
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang
- Zwei Gebäudeflügel mit flexibler Raumaufteilung
- Drei Wohneinheiten möglich
- Klassisches Walmdach – langlebig und ästhetisch
- Schwer einsehbarer Garten mit Pool und sonnenverwöhnter Terrasse
- voll unterkellert
- sanierungsbedürftig

CODE DU BIEN: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus - Diedenbergen

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.

Diedenbergen ist ein Ortsteil der Kreisstadt Hofheim am Taunus.

Der Ort liegt am Abhang eines bewaldeten Taunusausläufers und ist aufgrund dieser Hanglage schon von weitem zu sehen.

Den Mittelpunkt von Diedenbergen prägt die evangelische Kirche, die als Nachfolgebau von 1754 bis 1756 errichtet wurde. Sie birgt einen Schatz der besonderen Art.

Der städtische Weinberg am Wickerer Berg knüpft an die alte Weinanbautradition Diedenbergens an. Über die Arbeit der Winzer informiert ein Weinlehrpfad, der das ganze Jahr über begangen werden kann.

In Diedenbergen gibt es neben einer Bäckerei und Apotheke auch mehrere Ärzte und für die Freizeitaktivitäten ist auch gesorgt; so finden Sie direkt im Ort einen Tennisclub und eine Musikschule.

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 befindet sich direkt im Hofheimer Zentrum. Ebenfalls hält je nach Uhrzeit, die Regionalbahn RB 20 oder der Regionalexpress RE 20 auf der Linie Limburg an der Lahn - Frankfurt am Main, am Hofheimer Bahnhof.

Erwähnenswert ist auch der in Zukunft geplante ICE-Halt in Hofheim-Wallau mit dem Sie innerhalb von ein paar Minuten am Frankfurter-Flughafen sind.

Der Ortsteil Diedenbergen selbst wird von mehreren Buslinien bedient, die zwischen Hofheim und Wiesbaden verkehren.

CODE DU BIEN: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus - Diedenbergen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 216.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

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 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: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus - Diedenbergen

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