

Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## Bungalow spacieux conçu par un architecte

**CODE DU BIEN: 25082124**



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

**PRIX D'ACHAT: 1.250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 375 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.440 m<sup>2</sup>**

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	Prix d'achat	1.250.000 EUR
Surface habitable	ca. 375 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	11	Modernisation / Rénovation	2021
Année de construction	1966	État de la propriété	A rénover
		Technique de construction	massif
		Aménagement	WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

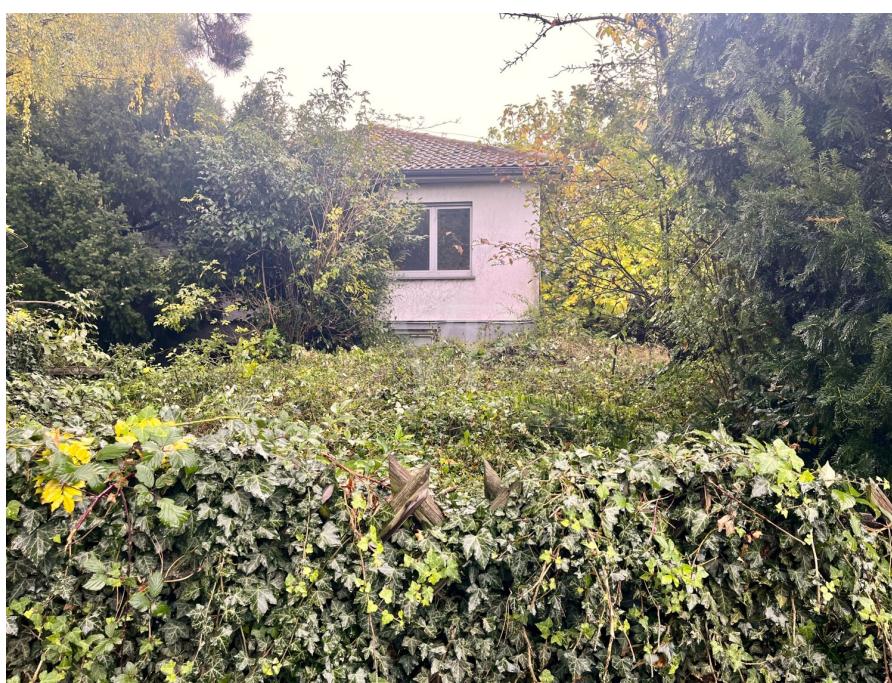
**CODE DU BIEN: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	216.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.11.2035	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide	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

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

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

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)



### 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 Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 216.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**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](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)