

Hofheim am Taunus – Hofheim

# Appartement 4 pièces rénové, sans balcon, situé en centre-ville.

CODE DU BIEN: 25082158



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

PRIX D'ACHAT: 389.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 95,16 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

- 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: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## En un coup d'œil

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| CODE DU BIEN          | 25082158                 |
| Surface habitable     | ca. 95,16 m <sup>2</sup> |
| Pièces                | 4                        |
| Chambres à coucher    | 3                        |
| Salles de bains       | 1                        |
| Année de construction | 1990                     |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 389.000 EUR                                                               |
| Type                         | Rez de chaussée                                                           |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine                                                              |

CODE DU BIEN: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 20.02.2029           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 142.00 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | E                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1990                                        |

CODE DU BIEN: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## La propriété



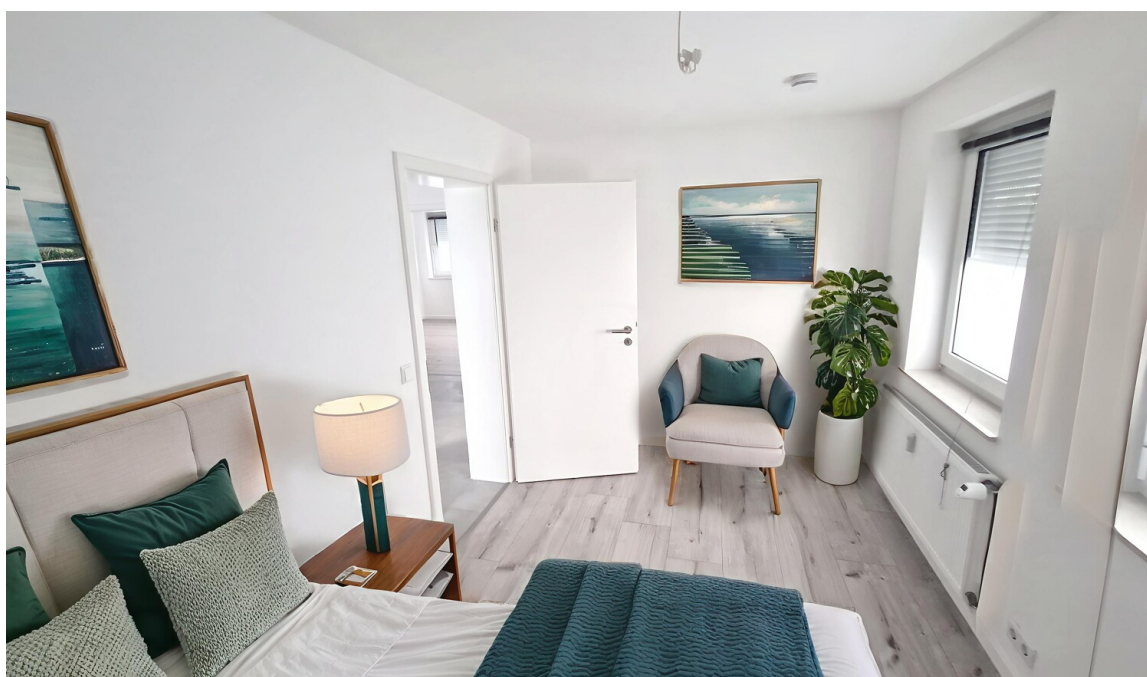
CODE DU BIEN: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## La propriété



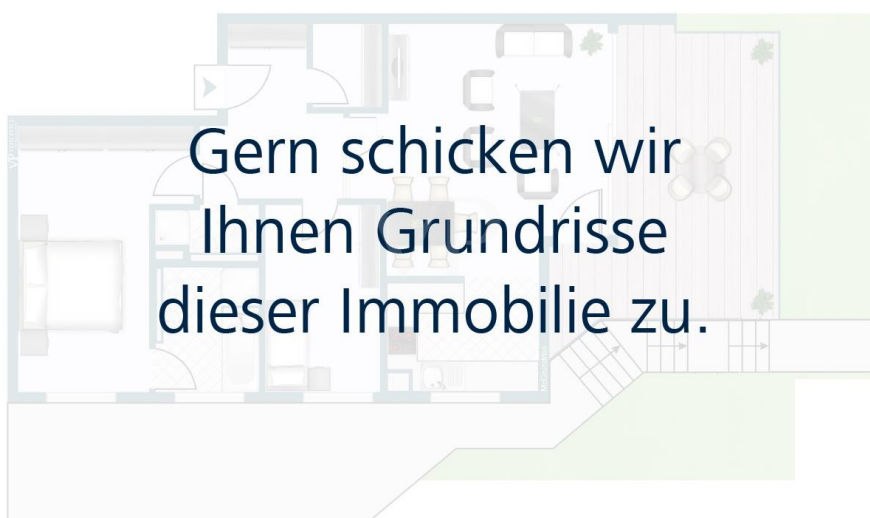
CODE DU BIEN: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## 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: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## 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: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim**

## Une première impression

Construit en 1990, cet appartement de plain-pied se situe dans une résidence bien entretenue, au pied de la colline de Kapellenberg, à proximité du centre-ville de Hofheim am Taunus. Le S-Bahn (train de banlieue) et toutes les commodités sont accessibles à pied. L'appartement a été presque entièrement rénové et offre un agencement bien pensé ainsi que des finitions modernes de haute qualité. Le vaste séjour/salle à manger, avec sa cuisine neuve haut de gamme, constitue le cœur de l'appartement. Une grande baie vitrée apporte une belle luminosité naturelle. Le parquet de qualité et les carrelages grand format des salles de bains sont particulièrement remarquables. Ce bien comprend également une cave, un petit garage (pouvant servir de remise) pouvant accueillir une moto ou une voiture jusqu'à la taille d'une Smart, et un très grand garage (8,50 m de profondeur, 3,80 m de hauteur et 2,40 m de largeur) à usage exclusif. Actuellement loué, ce bien représente également un excellent investissement. Le revenu locatif mensuel se compose des éléments suivants : - Garage (petit) : 85,00 €/mois - Garage (grand) : 150,00 €/mois - Appartement : 1 330,00 €/mois + 220,00 € de charges = Revenu locatif total : 1 785,00 €/mois. L'appartement est actuellement loué, mais sera disponible à partir du 1er février 2026. N'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite et découvrez par vous-même les atouts de ce charmant appartement de 4 pièces !

CODE DU BIEN: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Détails des commodités

- Kernsaniert mit neuen Leitungen und Türen
- Laminatböden sowie großformatige Boden- und Wandfliesen
- Markenobjekte im Sanitärbereich
- Eigener Kellerabstellraum
- Kleine Garage (Abstellraum), sowie
- Große Garage (B: 2,4 m x T: 8,5 m x H: 3,8 m)

**CODE DU BIEN: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim**

## 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.

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. 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 geplante ICE-Halt für 2025 in Hofheim-Wallau mit dem Sie innerhalb von ein paar Minuten am Frankfurter-Flughafen sind.

**CODE DU BIEN: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.2.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 142.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.  
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: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## 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)