

Hofheim am Taunus – Marxheim

Maison d'architecte attrayante dans un emplacement de choix

CODE DU BIEN: 25082139



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 990.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 209,28 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 794 m²

CODE DU BIEN: 25082139 - 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: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25082139
Surface habitable	ca. 209,28 m ²
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1961
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	990.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 61 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	12.03.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	322.70 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1961

CODE DU BIEN: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



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: 25082139 - 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

CODE DU BIEN: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Une première impression

Cette impressionnante maison individuelle, construite en 1961, se dresse sur un généreux terrain d'environ 794 m² dans un cadre particulièrement agréable. Avec une surface habitable d'environ 209,28 m² et un total de sept pièces, cette propriété offre un espace généreux permettant de multiples aménagements et des possibilités de décoration personnalisées. Son plan séduit par son agencement bien pensé : cinq chambres confortables offrent des espaces privés pour toute la famille ou vos invités. Deux salles de bains aux proportions harmonieuses garantissent un réveil en douceur et un confort quotidien. Le hall d'entrée spacieux crée une agréable sensation d'ouverture dès l'entrée, accentuée par les hauts plafonds et les baies vitrées partiellement panoramiques du séjour. L'élégante cheminée est un véritable atout, créant une atmosphère chaleureuse, particulièrement appréciable lors des journées plus fraîches. La piscine du jardin offre une pause rafraîchissante pendant les chaudes journées d'été et s'intègre harmonieusement au magnifique jardin. À l'intérieur, les parquets en chêne et les planchers en bois confèrent à la propriété une ambiance confortable et raffinée. Des espaces généreux, des pièces lumineuses et des éléments classiques vous offrent la possibilité de concrétiser vos propres idées de décoration intérieure. Cette propriété nécessite actuellement des travaux de rénovation, vous offrant ainsi la possibilité de moderniser la maison selon vos envies et de l'adapter à vos besoins. Le terrain généreux offre non seulement un vaste espace de vie, mais aussi une grande intimité et un accès à un magnifique jardin arboré et planté de diverses espèces. En résumé : cette maison individuelle allie un fort potentiel à un emplacement privilégié, un terrain spacieux et de nombreux atouts tels qu'une cheminée, une piscine et un garage. Découvrez toutes les possibilités offertes par cette propriété exceptionnelle ; nous serions ravis de vous la faire visiter.

CODE DU BIEN: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Détails des commodités

- Kamin
- Parkett
- hohe Decken
- Panoramafenster im Wohnzimmer
- sehr schöner Garten
- Außenkarmin
- Pool
- Garage
- sanierungsbedürftig

CODE DU BIEN: 25082139 - 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: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 322.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25082139 - 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