Hofheim am Taunus – Marxheim

# Helles Reihenmittelhaus in ruhiger Wohnlage

***CODE DU BIEN: 25082053***

**PRIX D'ACHAT:** 599.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 135,87 $m^2$ • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 228 $m^2$

**CODE DU BIEN: 25082053 - 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: 25082053 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25082053 |
| Surface habitable | ca. 135,87 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 5 |
| Chambres à coucher | 4 |
| Salles de bains | 1 |
| Année de construction | 1981 |
| Place de stationnement | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 599.000 EUR |
| Type de bien | Maison en bande centrale |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 25082053 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | Gaz |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 24.04.2035 |
| Source d'alimentation | Gaz |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 150.40 kWh/m²a |
| Classement énergétique | E |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1981 |

**CODE DU BIEN: 25082053 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25082053 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25082053 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25082053 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25082053 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim**

# La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

**CODE DU BIEN: 25082053 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim**

# La propriété

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

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 OF THE WORLD

www.von-poll.com/hofheim

**CODE DU BIEN: 25082053 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim**

# Une première impression

Ein Reihenhaus mit sehr viel Potential - in begehrter, ruhiger Wohnlage in Hofheim / Marxheim befindet sich diese besondere Immobilie. Mit insgesamt fünf Zimmern bietet sie genügend Platz für eine Familie. Über den Windfang betreten Sie das Haus und gelangen direkt in den geräumigen Flur. Von hier aus haben Sie Zugang zu dem in südwestliche Richtung ausgerichteten, sonnenhellen Wohnzimmer inklusive Essbereich und zur gemütlichen Küche. Vom Erdgeschoss gelangen Sie über eine Treppe in das Obergeschoss, das mit drei Schlafzimmern genügend Platz und Privatsphäre für die ganze Familie bietet. Ergänzt wird hier das Angebot durch ein Bad. Über eine weitere Treppe erreichen Sie das Dachstudio - auch hier befindet sich ein Bad. Das Haus ist voll unterkellert und bietet so jede Menge Nutzfläche, die auf vielfältige Weise genutzt werden kann. Zugänglich ist der Keller auch über einen separaten Eingang vom Garten. Abgerundet wird das Haus durch einen schön angelegten Garten inklusive in südwestlicher Richtung ausgerichteter, großer Terrasse. Ihre Familie und Gäste werden sich hier zu allen Jahreszeiten wohlfühlen. Im nahe gelegenen Garagenhof befindet sich die mit einem elektrischen Rolltor ausgestattete Garage. Die Immobilie befindet sich in einem modernisierungs- bis sanierungsbedürftigen Zustand und kann nach Lust und Laune optimiert werden - vielfältige Möglichkeiten zur weiteren Aufwertung und Ausbau der Immobilie sind denkbar. Überzeugen Sie sich selbst von diesem tollen Angebot. Wir zeigen Ihnen gerne die weiteren Details!

**CODE DU BIEN: 25082053 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim**

# Détails des commodités

- ruhige Lage mit sehr guter infrastruktureller Anbindung
- sehr gute Erreichbarkeit aller Einrichtungen wie beispielsweise Ärzte und Einkaufsmärkte
- Kindergarten und großer Spielplatz in jeweils 2 Gehminuten erreichbar; Grundschule in unmittelbarer Nähe (ebenfalls etwa 2 Gehminuten); die weiterführenden Schulen in der Kernstadt von Hofheim sind gut erreichbar
- im Erdgeschoss südwestlich ausgerichtetes Wohnzimmer und Küche mit Einbauküche
- drei Schlafzimmer im Obergeschoss
- großes Studio im Dachgeschoss
- ein Bad im Obergeschoss und ein weiteres weiteres Bad im Dachgeschoss; Gäste-WC im Erdgeschoss
- voll unterkellert
- geschmackvoll angelegter Garten mit großer Terrasse in südwestlicher Ausrichtung
- eine Garage mit elektrischem Rolltor

**CODE DU BIEN: 25082053 - 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: 25082053 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 150.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. 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 Handelsregisterauszugs, 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: 25082053 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41  Hofheim am Taunus
E-Mail: hofheim@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com