

Hofheim am Taunus – Marxheim

## Appartement lumineux de 4 pièces sous les combles à Marxheim, avec trois balcons.

**CODE DU BIEN: 25082128**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 520.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 126 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

CODE DU BIEN: 25082128 - 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: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25082128	Prix d'achat	520.000 EUR
Surface habitable	ca. 126 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	Modernisation / Rénovation	2023
Salles de bains	1	État de la propriété	Entièrement rénové
Année de construction	1982	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Parking souterrain	Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	19.06.2035	Consommation finale d'énergie	72.30 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La propriété



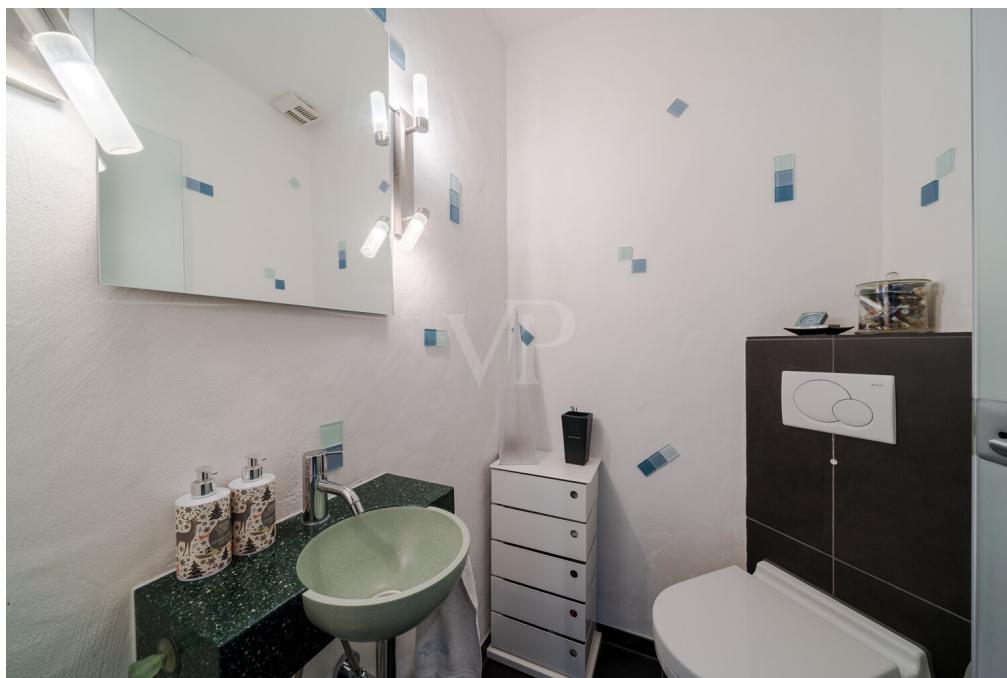
CODE DU BIEN: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La propriété

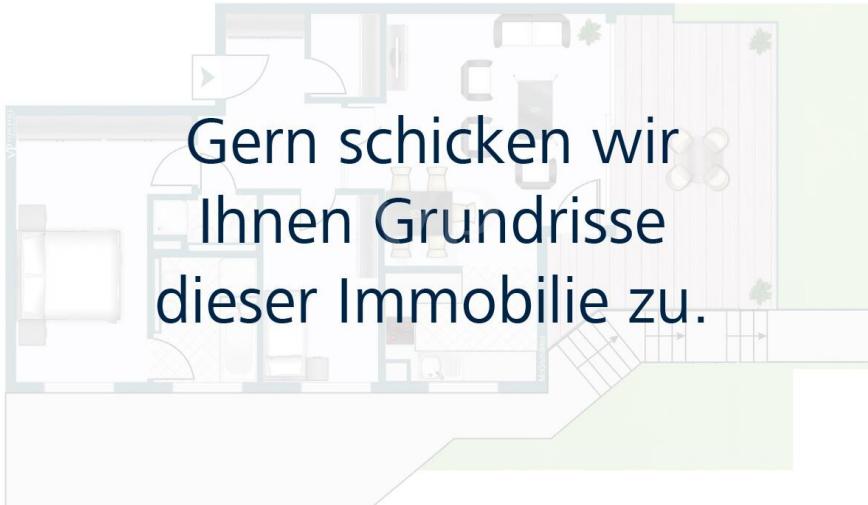


CODE DU BIEN: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

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

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)

CODE DU BIEN: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La propriété



### 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 IN THE WORLD

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

**CODE DU BIEN: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim**

## Une première impression

Nous avons le plaisir de vous présenter ce spacieux appartement-terrasse au deuxième étage. Situé dans un immeuble de cinq appartements bien entretenu, datant de 1982, il bénéficie d'un excellent état, d'équipements modernes et de trois balcons ensoleillés offrant une vue imprenable. L'appartement a été modernisé en continu ces dernières années. On notera en particulier les salles de bains récemment rénovées et le nouveau système de chauffage, qui garantit un confort optimal et une excellente efficacité énergétique. Grâce à son agencement optimal et à son espace de vie ouvert avec portes vitrées modernes, l'appartement offre un cadre de vie confortable, idéal pour les familles comme pour les couples en quête d'espace. Une cheminée dans le salon invite à des soirées chaleureuses et crée une ambiance particulièrement accueillante. Ce bien bénéficie également d'une copropriété stable (quatre appartements dans l'immeuble) et de charges mensuelles relativement faibles (436 € ces deux dernières années, avec des remboursements substantiels). L'emménagement est possible à partir de fin 2026 / début 2027 sur rendez-vous. Toutefois, les visites sont possibles dès maintenant sur rendez-vous, afin que les personnes intéressées puissent découvrir ce bien exceptionnel au plus tôt.

**CODE DU BIEN: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim**

## Détails des commodités

- Wohnfläche: ca. 126 qm
- Zimmer: 4 (Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer/Büros je nach Bedarf)
- Baujahr: 1982
- Neue Heizungsanlage, neue Heizkörper
- Komplett erneuerte Bäder mit hochwertigen Armaturen und modernen Fliesen
- Frisch renovierte Oberflächen und gepflegte Bodenbeläge
- Balkone: 3 Balkone in verschiedene Himmelsrichtungen – ideal für Sonne zu jeder Tageszeit
- Bodenbeläge: Laminat / Vinylparkett / Fliesen
- Küche: moderne Einbauküche (im Preis inkludiert)
- Großzügiges Kellerabteil
- Exklusives Sondernutzungsrecht am Dachboden (perfekter Stauraum)
- Tiefgaragenstellplatz im Preis inklusive

**CODE DU BIEN: 25082128 - 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: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 72.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 25082128 - 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](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)