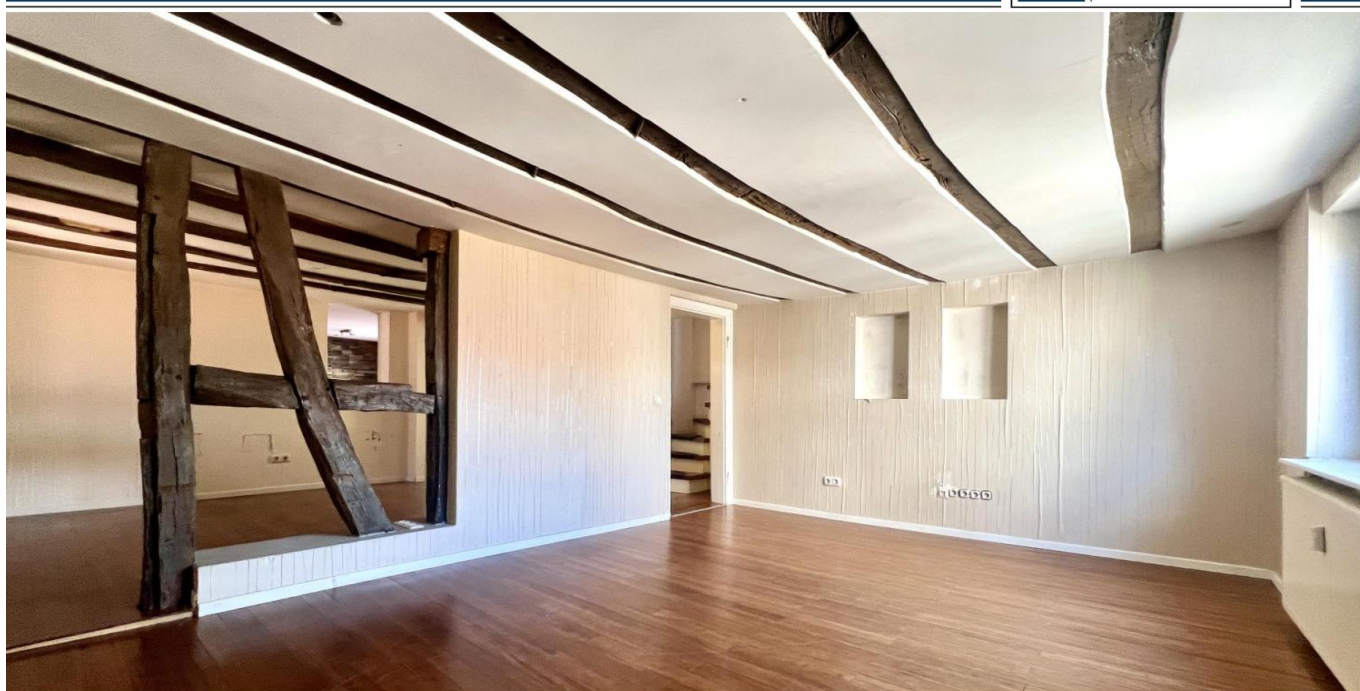


Hofheim am Taunus – Wallau

# Portes ouvertes le 13 décembre de 11h00 à 12h30 - Concept de maison dans la maison sur trois étages

CODE DU BIEN: 25082114



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

PRIX D'ACHAT: 390.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 206 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 110 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

- 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: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25082114
Surface habitable	ca. 206 m²
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2

Prix d'achat	390.000 EUR
Commission pour le locataire	KaufpreisesKäuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 7 m²
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	27.08.2025
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	163.00 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## La propriété



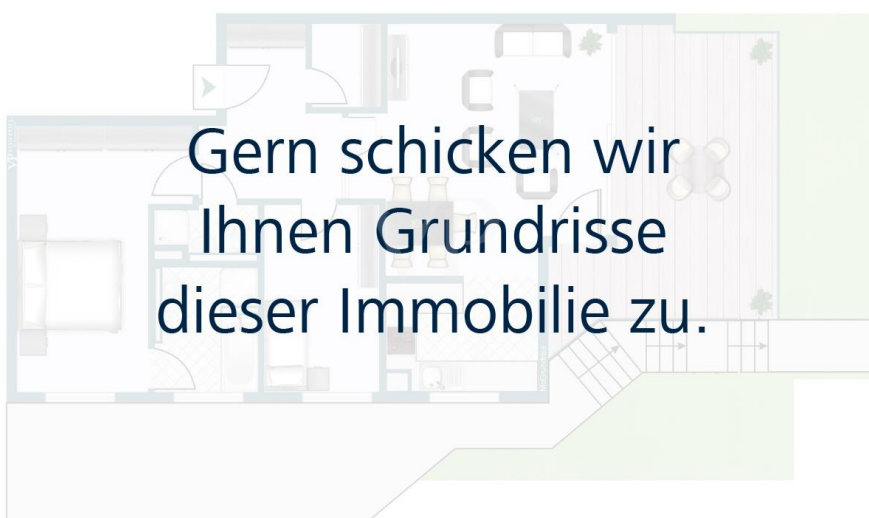
CODE DU BIEN: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## 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: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## 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: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau**

## Une première impression

Dans une rue calme du centre historique de Wallau, nous avons le plaisir de vous présenter cette propriété répartie sur trois niveaux. On y accède par un grand portail donnant sur une cour intérieure, découvrant un concept de maison dans la maison offrant environ 200 m<sup>2</sup> de surface habitable et sept pièces. La majeure partie de la propriété a déjà été rénovée et mise aux normes modernes. Par exemple, l'électricité a été refaite, les fenêtres remplacées et les salles de bains modernisées. Quelques finitions restent toutefois à prévoir. Le rez-de-chaussée comprend deux pièces, dont l'une donne accès à une salle d'eau. Une petite kitchenette a été intégrée au couloir, permettant ainsi d'utiliser ce niveau comme un appartement indépendant. L'appartement principal, situé aux étages supérieurs et sous les combles, se compose d'une cuisine ouverte, d'un séjour, de trois chambres et d'une salle de bains. Si vous recherchez une propriété unique et spacieuse dans un quartier paisible, avec le charme des maisons à colombages traditionnelles, n'hésitez pas à nous contacter.

CODE DU BIEN: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Détails des commodités

- direkte Altstadtlage von Hofheim Wallau
- Haus im Haus Konzept auf drei Etagen
- teils sanierter Zustand
- viele Zimmer zur individuellen Nutzung
- Balkon

**CODE DU BIEN: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau**

## 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 Real- und Berufsfachschulen bis hin zum Gymnasium. Ein privates Gymnasium befindet sich im ca. 6 km entfernten Kelkheim/Ts.. Internationale Schulen findet man 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 es über ein überdurchschnittliches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten.

Wallau ist ein Ortsteil der Kreisstadt Hofheim am Taunus.

Der Ort liegt ca. 10 Kilometer südwestlich des Hofheimer Stadtkerns und liegt an Hofheims Westgrenze und an der Grenze zum Vordertaunus im Tal des Wickerbachs, der mitten durch den Ort fließt.

Sportlichen Aktivitäten kann man beim TV Wallau 1861 e.V. nachgehen. Das Angebot des Vereins umfasst Fußball, Handball, Tischtennis, Turnen, Leichtathletik, Radfahren und Wandern.

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 Wallau wird von mehreren Buslinien bedient die zwischen Hofheim und Wiesbaden verkehren.



**CODE DU BIEN: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.8.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 163.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau**

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