

Hofheim am Taunus

# Wohnen mit Weitblick in begehrter Lage

CODE DU BIEN: 26082007



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

**PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 197,35 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 572 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26082007 - 65719 Hofheim am Taunus**

- 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: 26082007 - 65719 Hofheim am Taunus

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26082007	Prix d'achat	795.000 EUR
Surface habitable	ca. 197,35 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Salles de bains	2	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1973	Technique de construction	massif
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage	Surface de plancher	ca. 50 m <sup>2</sup>
		Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 26082007 - 65719 Hofheim am Taunus**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	207.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.06.2033	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 26082007 - 65719 Hofheim am Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26082007 - 65719 Hofheim am Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26082007 - 65719 Hofheim am Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26082007 - 65719 Hofheim am Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26082007 - 65719 Hofheim am Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26082007 - 65719 Hofheim am Taunus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26082007 - 65719 Hofheim am Taunus

## 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: 26082007 - 65719 Hofheim am Taunus

## 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: 26082007 - 65719 Hofheim am Taunus**

## Une première impression

In absolut bester Lage präsentiert sich dieses Einfamilienhaus mit einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von ca. 253 m<sup>2</sup> und außergewöhnlichem Potenzial. Hier erwartet Sie ein Zuhause mit viel Raum für die ganze Familie.

Bereits das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem einladenden Eingangsbereich. Zwei flexibel nutzbare Räume bieten großzügig Platz für Büro, Gäste- oder Kinderzimmer. Ergänzt wird diese Etage durch ein Badezimmer, zwei Kellerräume sowie einen Heizungsraum. Besonders praktisch: Der direkte Zugang von der Garage ins Haus sorgt für einen deutlichen Mehrwert im Alltag.

Im Obergeschoss entfaltet sich das Herzstück der Immobilie: der offene, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit großer Fensterfront. Hier entsteht durch das einfallende Tageslicht eine helle, freundliche Atmosphäre mit besonderer Wohnqualität. Die geräumige Küche ist sowohl vom Wohn- und Essbereich als auch vom Flur aus zugänglich und bietet viel Platz für gemeinsame Kochabende.

Des Weiteren befinden sich auf dieser Etage zwei Schlafzimmer. Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Badezimmer und schafft einen angenehmen Wohnkomfort.

Ein echtes Highlight ist der sonnenverwöhnte Balkon mit herrlichem Blick ins Grüne. Hier genießen Sie entspannte Stunden in ruhiger Umgebung - ein Ort zum Durchatmen und Wohlfühlen.

Die Lage verbindet Ruhe mit hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte befinden sich in der Nähe und sind bequem erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass umliegende Städte

schnell erreicht werden können.

**CODE DU BIEN: 26082007 - 65719 Hofheim am Taunus**

## Détails des commodités

- Großzügige, offene Raumgestaltung
- Große Fenster mit viel Tageslicht
- Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- Kamin im Wohnbereich für behagliche Wohnatmosphäre
- Garage mit direktem Hauszugang
- Ruhige, gefragte Wohnlage
- Attraktive Gesamtfläche mit vielseitigem Potenzial

**CODE DU BIEN: 26082007 - 65719 Hofheim am Taunus**

## 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 Altstadt kern. 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.

Exklusive Immobilien finden sich in der beliebtesten Wohnlage Hofheims – dem Kapellenberg. Die attraktive Wohngegend zeichnet sich durch zahlreiche repräsentative Immobilien, großzügige Grundstücke und vor allem den Blick in den Taunus aus.

Die Innenstadt und der Bahnhof sind in Laufweite zu erreichen.

Der Naturpark Hoch-Taunus grenzt unmittelbar an das Wohngebiet Kapellenberg an und sichert so einen hohen Freizeitwert.

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: 26082007 - 65719 Hofheim am Taunus**

## Plus d'informations

**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: 26082007 - 65719 Hofheim am Taunus**

## 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)