

Hofheim am Taunus – Zentrum

Moderne, barrierefreie Stadtwohnung

???????? ??????????: 25082134



www.von-poll.com

???? ??????: 425.000 EUR • ??????????: ca. 76,62 m² • ??????: 3

??????? ?????????: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

?? ??? ??????

???????? ??????????	25082134	????? ???????	425.000 EUR
????????????	ca. 76,62 m ²	????????????	???????
???????	3	????????????	Käuferprovision
?????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	2		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	1	?????????	Kaufpreises
????? ?????????????	2010	?????????	???????
		????????????	
		???????	WC ????????????,
			????????????????
			?????????, ??????????

???????? ?????????: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	????? ??????? ??????	?????? ????????????? ?????????????	72.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	08.06.2028	?????????? ?????????????? ??????????	B
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2010

???????? ?????: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

?? ???????



???????? ?????????: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

?? ????????



???????? ?????????: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

?? ?????????



??????? ???????? : 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

??????? ?????????: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

?? ????????

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

??????? ???????: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

??? ????? ?????????

Mitten in Hofheim!

Willkommen in einer sehr ansprechenden Etagenwohnung, die modernes Wohnen mit gemütlichem Flair verbindet. Diese gepflegte Wohnung aus dem Baujahr 2010 bietet auf ca. 76,62 m² Wohnfläche und drei Zimmern ein Zuhause für Anspruchsvolle, die Wert auf Qualität und Komfort legen. Die großzügige Aufteilung und die hochwertige Ausstattung sprechen sowohl Paare als auch kleine Familien und Singles an, die mitten im Leben stehen und eine attraktive Kombination aus Ruhe und urbaner Nähe schätzen.

Die Wohnung befindet sich in einem barrierefreien Haus (der Aufzug führt direkt vom Gehweg in die einzelnen Etagen), das allen Generationen ein zeitgemäßes Wohngefühl ermöglicht. Über die einladende Diele gelangen Sie direkt in die hellen, schön geschnittenen Wohnräume. Neben dem Wohnzimmer verfügt die Wohnung über zwei weitere Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als klassisches Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer. Auch hier wurde auf Komfort und Funktionalität geachtet, sodass Sie sich auf Anhieb heimisch fühlen. Das Badezimmer ist zeitlos elegant gestaltet und bietet sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche. Hochwertige Armaturen und moderne Fliesen runden das Ambiente ab.

Ein besonderes Highlight ist die Wohnlage: obwohl die Wohnung zentral und mitten im Leben liegt, bietet sie durch die Ausrichtung zweier Zimmer zum Innenhof wertvolle Rückzugsmöglichkeiten vom städtischen Trubel. Mit wenigen Schritten erreichen Sie die Hofheimer Altstadt, die mit ihrem Charme, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten zu ausgedehnten Spaziergängen und gemütlichen Nachmittagen einlädt.

Die gesamte Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand – hier wurde Wert auf hochwertige Materialien und sorgfältige Instandhaltung gelegt.

Lassen Sie sich diese Immobilienofferte nicht entgehen und vereinbaren gleich Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Bitte geben Sie, bei Interesse Ihre vollständigen Kontaktdaten inklusive Telefonnummer und E-Mail-Adresse an.

??????? ???????: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

??????????????? ??? ????????

- helles Wohnzimmer
- komfortables Schlafzimmer
- ein Kinder- oder Arbeitszimmer
- drei Balkone
- ansprechendes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- angenehm großer Flur und Eingangsbereich
- Bodenbeläge: Parkett im Wohnbereich und Fliesen im Dielen-, Sanitär- und Küchenbereich
- Küche mit Einbauküche
- elektrische Rollläden
- hochwertige Weißlacktüren von Lebo
- Einbauschränke in den Wohnräumen
- Abstellraum in der Wohnung
- eigener Kellerraum
- Aufzug
- Waschkeller und Fahrradkeller
- sehr gepflegte Liegenschaft

???????? ??????????: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

??? ??? ??? ???????????

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.

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.

??????? ?????????: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 72.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

???????? ??????????: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

E-Mail: hofheim@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com