

Hofheim am Taunus – Kapellenberg

VON POLL IMMOBILIEN: Repräsentative Villa in 1-a-Lage

????????? ??????????: 24082038



www.von-poll.com

???? ??????: 1.050.000 EUR • ??????????: ca. 206,4 m² • ??????: 9 • ?????? ????: 604 m²

??????? ?????????: 24082038 - 65719 Hofheim am Taunus – Kapellenberg

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 24082038 - 65719 Hofheim am Taunus – Kapellenberg

?? ??? ??????

???????? ?????????	24082038
???????????	ca. 206,4 m ²
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	9
???????????	2
????? ?????????????	1978
?????? ?????????????	2 x ???????

????? ???????	1.050.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ?????????????	????????
???????????????????? ???????	ca. 136 m ²
????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

??????? ?????????: 24082038 - 65719 Hofheim am Taunus – Kapellenberg

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

?????????? ??????????	??????????? ??????????	??????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ??????????	GAS	??????	191.30 kWh/m²a
?????????? ?????????????? ??????? ??	20.04.2033	?????????? ??????????	
???? ??????????	??????	?????????? ??????????? ??????????	F

???????? ??: 24082038 - 65719 Hofheim am Taunus – Kapellenberg

?? ???????



???????? ?????????: 24082038 - 65719 Hofheim am Taunus – Kapellenberg

?? ?????????



??????? ?????????: 24082038 - 65719 Hofheim am Taunus – Kapellenberg

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

??????? ?????????: 24082038 - 65719 Hofheim am Taunus – Kapellenberg

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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



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

??????? ?????????: 24082038 - 65719 Hofheim am Taunus – Kapellenberg

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

Dieses besondere Anwesen in bester Lage besticht mit seinem mediterranen Stil. Schon auf den ersten Blick präsentiert sich das Objekt mit seiner Individualität, da es mit einem Türmchen versehen ist. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen. Im Erdgeschoss werden Sie von einem großzügigen Eingangsbereich empfangen. Die Küche ist mit einer Durchreiche ausgestattet, von der aus Sie einen Blick ins Esszimmer haben. Das Wohnzimmer präsentiert sich mit einem angrenzenden Kaminzimmer, indem Sie gemütliche Stunden verbringen können. Durch die bodentiefen Fenster haben Sie einen tollen Blick in den Garten, sowie einen direkten Zugang auf die Terrasse. Des Weiteren ist ein zusätzliches Zimmer und ein WC vorhanden. Im Erdgeschoss befindet sich eine Einliegerwohnung, die gut als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann. Hier gibt es eine weitere Küche, sowie einen Wohnbereich und ein Badezimmer. Über die Wendeltreppe in das Obergeschoss. In dieser Etage befinden sich 4 Räume, die zu Wohnzwecken genutzt werden können. Das großzügige Schlafzimmer verfügt über ein Bad en Suit. Das Badezimmer bietet Raum zur Entspannung, da es mit einer Whirlpool-Badewanne und einer Sauna ausgestattet ist. Im Kellergeschoss befindet sich ein Hobbyraum, ein Bad, ein Waschraum und weitere Räume zur individuellen Nutzung. Das Haus ist Teil eines ruhigen Wohngebietes in einer Seitenstraße, die von einem kleinen Wald umgeben ist und bietet damit die perfekte Kombination aus Ruhe und Stadtnähe. Wenn Sie auf der Suche nach etwas Besonderem sind, wird Sie dieses Anwesen überzeugen. Die großzügigen Flächen bieten viel Platz und Rückzugsmöglichkeiten. Die Terrasse sowie der Garten schaffen eine einladende Atmosphäre, die zum entspannten Verweilen einlädt. Die Gasbrennwertheizung wurden mit allen Anbauten und Nebenaggregaten im Jahr 2019 komplett erneuert. Zwei Einzelgaragen runden dieses äußerst seltene Angebot ab. Bitte geben Sie, bei Interesse Ihre vollständigen Kontaktdaten inklusive Telefonnummer und E-Mail-Adresse an.

??????? ?????????: 24082038 - 65719 Hofheim am Taunus – Kapellenberg

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

- Kamin
- Sauna
- Whirlpool-Badewanne
- Terrasse
- 2 Küchen
- 2 Garagen

??????? ???????? : 24082038 - 65719 Hofheim am Taunus – Kapellenberg

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

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.

??????? ?????????: 24082038 - 65719 Hofheim am Taunus – Kapellenberg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.4.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 191.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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 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.

???????? ??????????: 24082038 - 65719 Hofheim am Taunus – Kapellenberg

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

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

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