

Hofheim

Villa mit Charme aus der Jahrhundertwende in einer der historischsten Straßen Hofheims

????????? ??????????: 25082166



www.von-poll.com

???? ??????: 620.000 EUR • ??????????: ca. 124,43 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 555 m²

??????? ?????????: 25082166 - 65719 Hofheim

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

???????? ?????????: 25082166 - 65719 Hofheim

?? ??? ??????

???????? ?????????	25082166
???????????	ca. 124,43 m ²
????? ??????	????? Mansard
????????	5
?????????? ???	2
??????????	
????????	1
???? ????????????	1909
????? ????????????	1 x ??????

???? ??????	620.000 EUR
?????	???????????
	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ????????????	2006
?????????	???????
???????????????	
????????????????????	ca. 100 m ²
?????	
???????	?????????, WC ?????????????, ??????

??????? ?????????: 25082166 - 65719 Hofheim

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

????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	KEIN
????? ????????????	?????		

??????? ???????? : 25082166 - 65719 Hofheim

?? ????????



??????? ???????? : 25082166 - 65719 Hofheim

?? ????????



??????? ???????? : 25082166 - 65719 Hofheim

?? ????????



??????? ???????? : 25082166 - 65719 Hofheim

?? ????????



??????? ???????? : 25082166 - 65719 Hofheim

?? ????????



??????? ???????? : 25082166 - 65719 Hofheim

?? ????????



??????? ???????? : 25082166 - 65719 Hofheim

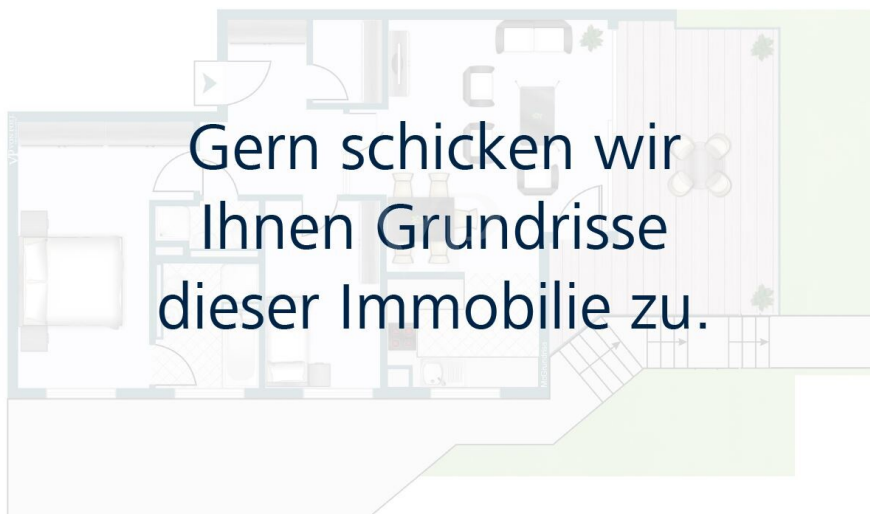
?? ????????



??????? ?????????: 25082166 - 65719 Hofheim

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

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

??????? ???????? : 25082166 - 65719 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

??????? ???????: 25082166 - 65719 Hofheim

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

Ein Ort an dem Sie in vergangene Zeiten eintauchen und den Charme der Jahrhundertwende fühlen und leben werden!

Inmitten von zwei Gruppen von Einfamilienhäusern, die westlich und östlich der Rheingaustraße in einer verhältnismäßig kurzen Spanne zwischen 1900 und dem Ausbruch des Ersten Weltkrieges erbaut worden sind, wartet dieses Juwel auf eine liebevolle Restaurierung im Sinne der damaligen Zeit.

Die Häuser sind architektonisch geprägt vom ausklingenden Historismus bis zum Darmstädter Jugendstil. Zu bemerken sind gelegentlich liebevolle Details wie Zierfachwerk an Giebeln und Erkern, farbige Kunstverglasungen im Jugendstil sowie zahlreiche original Stilelemente dieser Zeit im Innenraum der Häuser.

Diese Villa aus der Jahrhundertwende wartet auf ein Paar oder eine Familie mit einem Kind, um auf 120 qm ein schmuckes Zuhause zu werden.

Treten Sie ein, um dem Domizil neues Leben gemäß dem aktuellen Zeitgeist einzuhauchen und die original Stilelemente gekonnt mit der Moderne und neuer Technik zu verbinden.

Begeistern werden Sie die klassisch hohen Decken im Erdgeschoss, ein repräsentatives Treppenhaus mit großen Buntglasfenstern, die original Holztüren mit den original Beschlägen und Terrazzoböden in der Küche und dem Entrée sowie zwei Veranden, die Platz für ein Homeoffice bieten oder den Genuss des Afternoon-Tea´s ermöglichen, ganz nach dem Vorbild vergangener Zeiten.

Das Erdgeschoss verfügt über ein Wohn- und Esszimmer mit Zugang in den Garten, eine Wohnküche mit Vorratskammer sowie ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich aktuell 3 Zimmer, eins davon müsste jedoch zum Bad ausgebaut werden, ein separates WC und ein Bad-En-Suite sind zudem gefällig.

Der Sitzboden bietet ausreichend Stauraum und könnte wohnlich ausgebaut werden, um gelegentlich Gäste zu empfangen.

Aufgrund der niedrigen Deckenhöhe ist dieser Bereich jedoch nicht als Wohnfläche anrechenbar.

Das Haus verfügt zudem über zwei Kellerräume sowie eine Waschküche mit Ausgang in den Garten.

Der eigene Garten hat eine schöne Größe und bietet ausreichend Möglichkeiten für die individuelle Gestaltung.

Eine Garage macht dieses Angebot komplett.

Wenn Sie auf der Suche nach einem besonderen Zuhause mit historischem Charme sind und gewillt das Haus von außen in seiner Form zu erhalten, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

HINWEIS:

Das Haus ist als Bestandteil einer Gesamtanlage nach § 2 Absatz 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen. Der Ensembleschutz von außen ist demnach zu wahren.

??????? ?????????: 25082166 - 65719 Hofheim

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

- Als Bestandteil einer Gesamtanlage nach § 2 Absatz 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.
- Elemente des Jugendstils sind vorhanden
- Buntglasfenster im Treppenhaus und den zwei Veranden des Hauses
- Original Holztreppenhaus
- Original Holztüren und Zargen mit Schnitzereien
- Terrazzo-Böden im Entrée und der Küche
- die alten Dielen im Obergeschoss des Hauses sind vermutlich noch unter den Teppichen erhalten
- Kaminabzug in der Küche
- toller Garten
- Garage
- fußläufig in die Innenstadt und zur S-Bahn

Hinweis:

§ 2 Abs. 3 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) definiert "Gesamtanlagen", was die Grundlage für die denkmalgerechte Sanierung schafft, während die steuerliche Abschreibung (Denkmal-AfA) nach § 7h, § 7i EStG geregelt wird und Ihnen erlaubt, bis zu 100 % der Sanierungskosten über einen Zeitraum von 10 bis 12 Jahren steuerlich abzusetzen, wenn Sie mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen kooperieren und eine steuerliche Grundlagenbescheinigung erhalten, was bei Selbstnutzung 90 % (10 Jahre x 9 %) ausmacht.

??????? ???????: 25082166 - 65719 Hofheim

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

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.

??????? ?????????: 25082166 - 65719 Hofheim

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

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.

??????? ?????????: 25082166 - 65719 Hofheim

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

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

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