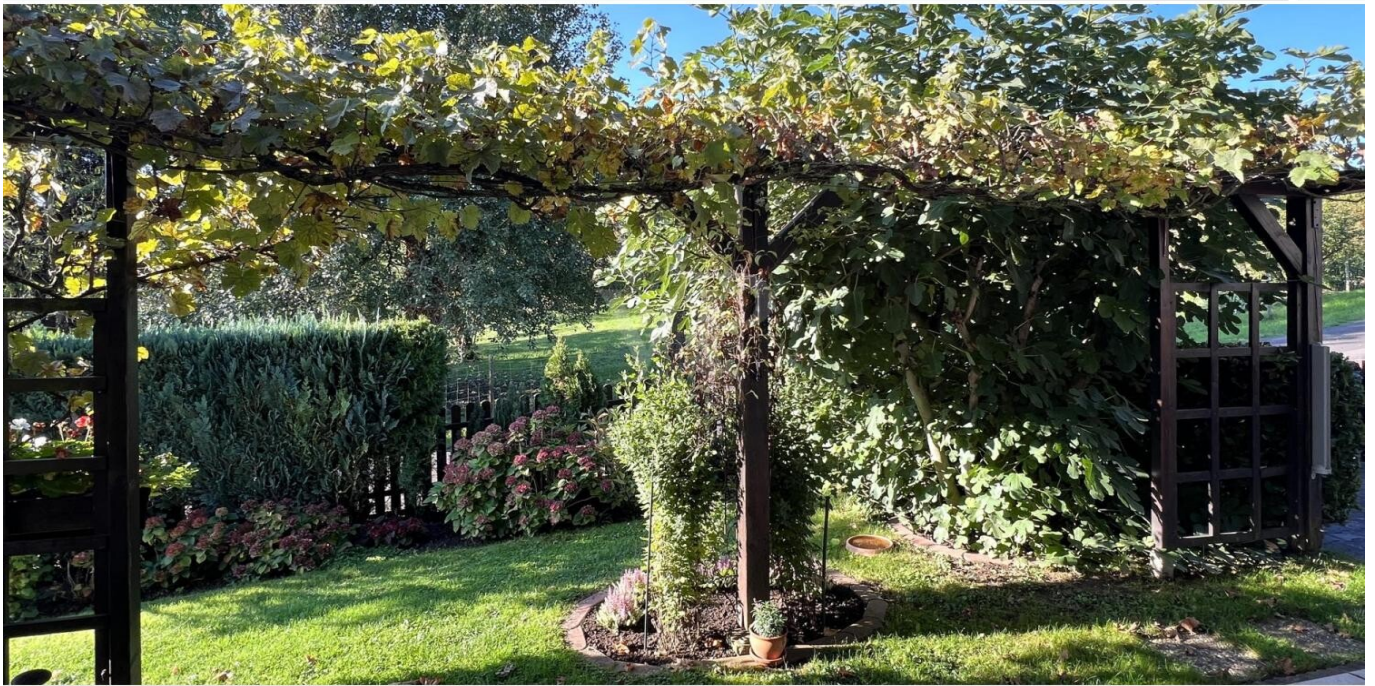


Hofheim am Taunus / Marxheim

# Freistehendes Einfamilienhaus in naturnaher top Lage

????????? ??????????: 25082132



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

???? ??????: 895.000 EUR • ??????????: ca. 177 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 524 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

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

???????? ??????????: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

?? ??? ??????

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| ???????? ??????????  | 25082132             |
| ????????????         | ca. 177 m²           |
| ????? ??????         | ?????????????? ????? |
| ?????????            | 7                    |
| ???????????? ???     | 6                    |
| ??????????           |                      |
| ??????????           | 3                    |
| ????? ?????????????  | 1978                 |
| ?????? ????????????? | 1 x ?????????? ???   |
|                      | ?????????????, 1 x   |
|                      | ????????             |

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| ????? ???????        | 895.000 EUR           |
| ??????               | ?????????????         |
|                      | ?????????????????     |
| ?????????????        | Käuferprovision       |
|                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
|                      | MwSt.) des            |
|                      | beurkundeten          |
|                      | Kaufpreises           |
| ????? ?????????????? | 2024                  |
| ?????????            | ????????              |
| ?????????????        |                       |
| ???????????????????? | ca. 121 m²            |
| ??????               |                       |
| ????????             | ?????????, WC         |
|                      | ?????????????,        |
|                      | ?????????????????     |
|                      | ?????????, ?????????? |

???????? ??????????: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

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

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????? ???????<br>??????????                                                | 159.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 04.07.2034            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | E              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1978           |

???????? ?????: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

?? ???????



???????? ??????????: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

?? ?????????



??????? ?????????: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

?? ????????



???????? ?????: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

?? ???????



???????? ??????????: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

??????? ?????????: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

?? ????????

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

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

[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)

??????? ?????????: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

## ??? ?????? ?????????

Das freistehende Einfamilienhaus, Baujahr 1978, in solider Bauweise errichtet, überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 177 m<sup>2</sup> zuzüglich 70 m<sup>2</sup> wohnwirtschaftlich ausgebauter Nutzfläche im Untergeschoss. Der durchdachte und vielseitig nutzbare Grundriss eröffnet unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten – sei es für eine große Familie, generationenübergreifendes Wohnen oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Insgesamt stehen 7 Zimmer, 3 vollwertige Bäder und 3 voll ausgestattete Küchen zur Verfügung, so daß auch die Vermietung einzelner Bereiche möglich ist. Der über die gesamte Hausbreite verlaufende Balkon im Obergeschoss und die Wohnzimmerterrasse im Erdgeschoss sind nach Süd-Westen ausgerichtet. Nennenswerte Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen der vergangenen Jahre sind die Verlegung eines neuen Kanalanschlusses (2024), die Sanierung und Neugestaltung des Badezimmers im Erdgeschoß mit bodengleicher Dusche (2016) und der Einbau einer neuen Heizungsanlage (2012). Des Weiteren wurde die Garage mit einem elektrisch betriebenen Sektionaltor versehen. Besonders hervorzuheben ist die Feldrandlage in einer ruhigen Anliegerstraße, die neben Spaziergängen zu vielfältigen Aktivitäten in der Natur einlädt, während Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem und schnell erreichbar sind.

Das großzügige Einfamilienhaus mit Garage und Carport, eingebettet in einen pflegeleicht angelegten Garten, macht die Immobilie besonders attraktiv für Menschen, die Wert auf Lebensqualität, Komfort und Funktionalität legen.

Überzeugen Sie sich in einer persönlichen Besichtigung von den Möglichkeiten, die Ihnen diese Immobilie in exquisiter Wohnlage bietet. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und zur Terminvereinbarung zur Verfügung.

???????? ??????????: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

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

- freistehendes Einfamilienhaus
- sehr gepflegt
- ruhige Feldrandlage
- durchdachter, vielseitig nutzbarer Grundriss
- vollständig unterkellert
- 3 Küchen
- 3 vollwertige Badezimmer
- pflegeleicht angelegter Garten
- Brunnen zur Gartenbewässerung
- Garage
- Carport
- reine Anliegerstraße (kein Durchgangsverkehr)
- hervorragende Infrastruktur

???????? ??????????: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

## ??? ??? ??? ???????????

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.

Marxheim ist ein beliebter Ortsteil der Kreisstadt Hofheim am Taunus und verspricht ruhiges und zentrales wohnen.

Die Innenstadt und der Bahnhof sind in Laufweite zu erreichen.

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

Anschluss besteht am Bahnhof in Hofheim mit der S-Bahn-Anbindung (Linie S2) in Richtung Niedernhausen sowie über Frankfurt am Main nach Dietzenbach. Ebenfalls hält je nach Uhrzeit, die Regionalbahn RB 20 oder der Regionalexpress RE 20 auf der Linie Limburg an der Lahn - Frankfurt am Main.

Erwähnenswert ist auch der geplante ICE-Halt für 2025 in Hofheim-Wallau mit dem Sie innerhalb von ein paar Minuten am Frankfurter-Flughafen sind.

??????? ?????????: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 159.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ??????????: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

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

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

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