

Hofheim am Taunus - Marxheim

Φωτεινό διαμέρισμα σοφίτας 4 δωματίων στο Marxistheim με τρία μπαλκόνια

Αριθμός ακινήτου: 25082128



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 520.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 126 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4

Αριθμός ακινήτου: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25082128	Τιμή αγοράς	520.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 126 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	4	Έτος ανακαίνισης	2023
Κατάσταση του ακινήτου	2	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	1	Έπιπλα	WC επισκεπτών, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	1982		
Χώρος στάθμευσης	1 x Υπογείο πάρκινγκ		

Αριθμός ακινήτου: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	72.30 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	19.06.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	B
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1982

Αριθμός ακινήτου: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Το ακίνητο

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

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

Αριθμός ακινήτου: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Το ακίνητο

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

Αριθμός ακινήτου: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Μια πρώτη εντύπωση

Με χαρά σας παρουσιάζουμε αυτό το ευρύχωρο ρετιρέ διαμέρισμα στον δεύτερο όροφο. Βρίσκεται σε ένα καλοδιατηρημένο κτίριο πέντε διαμερισμάτων που χρονολογείται από το 1982, διαθέτει άριστη κατάσταση, σύγχρονες ανέσεις και τρία ηλιόλουστα μπαλκόνια με εκπληκτική θέα. Το διαμέρισμα έχει εκσυγχρονιστεί συνεχώς τα τελευταία χρόνια. Ιδιαίτερα αξιοσημείωτα είναι τα πρόσφατα ανακαινισμένα μπάνια και το νέο σύστημα θέρμανσης, το οποίο εξασφαλίζει υψηλό επίπεδο άνεσης και ενεργειακής απόδοσης. Χάρη στη βέλτιστη διαρρύθμιση και τον ενιαίο χώρο διαβίωσης με τις μοντέρνες γυάλινες πόρτες, το διαμέρισμα προσφέρει ένα άνετο σπίτι τόσο για οικογένειες όσο και για ζευγάρια που αναζητούν άφθονο χώρο. Ένα τζάκι στο σαλόνι σας προσκαλεί σε ζεστά βράδια και δημιουργεί μια ιδιαίτερα φιλόξενη ατμόσφαιρα. Αυτό το ακίνητο επωφελείται επίσης από μια σταθερή κοινότητα ιδιοκτητών (τέσσερις μονάδες στο κτίριο) και σχετικά χαμηλά μηνιαία τέλη συντήρησης (436€ τα τελευταία δύο χρόνια, με ορισμένες σημαντικές επιστροφές χρημάτων). Η μετακόμιση είναι δυνατή από τα τέλη του 2026 / αρχές του 2027 κατόπιν συνεννόησης - ωστόσο, οι επισκέψεις είναι δυνατές άμεσα κατόπιν συνεννόησης, ώστε τα ενδιαφερόμενα μέρη να μπορούν να σχηματίσουν μια πρώιμη εικόνα για αυτό το ιδιαίτερο ακίνητο.

Αριθμός ακινήτου: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- Wohnfläche: ca. 126 qm
- Zimmer: 4 (Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer/Büros je nach Bedarf)
- Baujahr: 1982
- Neue Heizungsanlage, neue Heizkörper
- Komplette erneuerte Bäder mit hochwertigen Armaturen und modernen Fliesen
- Frisch renovierte Oberflächen und gepflegte Bodenbeläge
- Balkone: 3 Balkone in verschiedene Himmelsrichtungen – ideal für Sonne zu jeder Tageszeit
- Bodenbeläge: Laminat / Vinylparkett / Fliesen
- Küche: moderne Einbauküche (im Preis inkludiert)
- Großzügiges Kellerabteil
- Exklusives Sondernutzungsrecht am Dachboden (perfekter Stauraum)
- Tiefgaragenstellplatz im Preis inklusive

Αριθμός ακινήτου: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Όλα για την τοποθεσία

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.

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.

Αριθμός ακινήτου: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 72.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

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 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.

Αριθμός ακινήτου: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

E-Mail: hofheim@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com