

Hofheim am Taunus / Wallau – Wallau

Freistehendes Einfamilienhaus für großzügiges Familienleben

????????? ??????????: 25082127



www.von-poll.com

???? ??????: 495.000 EUR • ??????????: ca. 162,26 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 510 m²

??????? ?????????: 25082127 - 65719 Hofheim am Taunus / Wallau – Wallau

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

???????? ??????????: 25082127 - 65719 Hofheim am Taunus / Wallau – Wallau

?? ??? ??????

???????? ??????????	25082127
???????????	ca. 162,26 m ²
?????????	7
?????????	2
???? ????????????	1979
????? ????????????	1 x ??????????? ????? ????????????, 1 x ???????

????? ???????	495.000 EUR
?????	???????????
	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	????????????????????
?????????????	??????????
????????????????????	ca. 91 m ²
?????	
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25082127 - 65719 Hofheim am Taunus / Wallau – Wallau

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	?????? ????????????? ?????????????	90.22 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	13.10.2034	?????????? ?????????????? ??????????	C
????? ???????????	?????	????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1979

???????? ??: 25082127 - 65719 Hofheim am Taunus / Wallau – Wallau

?? ???????



???????? ??????????: 25082127 - 65719 Hofheim am Taunus / Wallau – Wallau

?? ?????????



???????? ??????????: 25082127 - 65719 Hofheim am Taunus / Wallau – Wallau

?? ????????



???????? ??????????: 25082127 - 65719 Hofheim am Taunus / Wallau – Wallau

?? ?????????



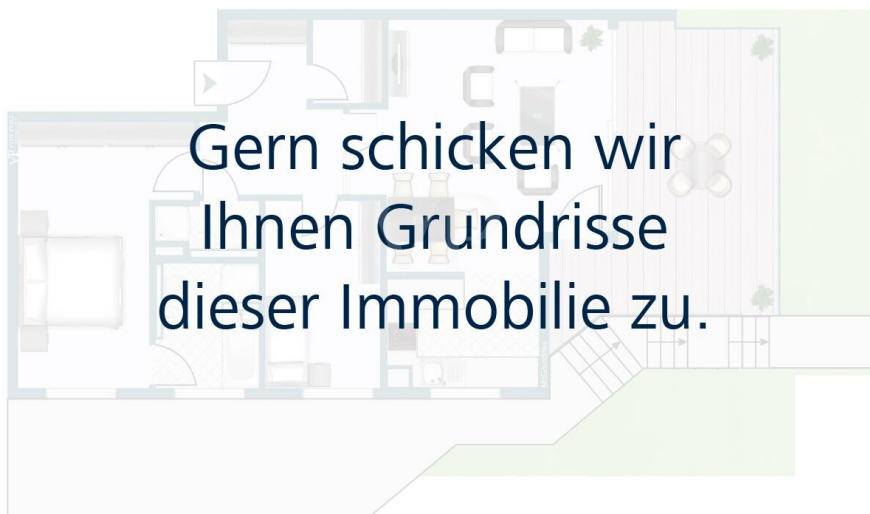
???????? ??????????: 25082127 - 65719 Hofheim am Taunus / Wallau – Wallau

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

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

???????? ??????????: 25082127 - 65719 Hofheim am Taunus / Wallau – Wallau

?? ????????

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

???????? ??????????: 25082127 - 65719 Hofheim am Taunus / Wallau – Wallau

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

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1979 bietet Ihnen auf circa 162,26 m² Wohnfläche viel Platz für die gesamte Familie und überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept sowie zahlreiche Modernisierungen. Das großzügige Grundstück umfasst etwa 510 m² und schafft optimale Voraussetzungen für das Familienleben.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch gut angebundenen Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Eine gute Anbindung an wichtige Verkehrsachsen sorgt für Flexibilität im Alltag.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, von dem aus Sie in die angrenzenden Wohnräume gelangen. Insgesamt stehen sieben geräumige Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeits- und Gästezimmer gestalten lassen. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und verbindet Funktionalität mit angenehmen Wohnkomfort. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die neu angelegte Terrasse – ein Highlight des Anwesens – die an warmen Tagen zum Verweilen im Freien einlädt. Der Garten bietet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten und verfügt über sehr gute Lager für Gartengeräte und Freizeitartikel.

Zwei vollständig erneuerte Badezimmer unterstreichen die angenehme Wohnqualität dieses Hauses. Die neuen, hochwertigen Fenster, die 2012 saniert wurden, sorgen in sämtlichen Räumen für eine angenehme Atmosphäre sowie für Energieeffizienz. Die Zentralheizung gewährleistet ein behagliches Raumklima in der kalten Jahreszeit.

Alle Wohn- und Schlafräume sind so angeordnet, dass eine optimale Nutzung der Flächen möglich ist – dies bietet vielseitige Möglichkeiten, individuelle Wohnwünsche zu erfüllen. Die Ausstattungsqualität ist als normal zu bezeichnen und wurde kontinuierlich gepflegt.

Für zusätzlichen Komfort sorgt die angrenzende Garage, die das sichere Abstellen Ihres Fahrzeugs jederzeit ermöglicht. Das Haus wurde als Hanse Fertighaus errichtet, was für eine beständige Bauweise und langfristige Werthaltigkeit spricht.

Dieses Einfamilienhaus überzeugt durch seine großzügige Flächenaufteilung, die sehr gute Infrastruktur und die fortlaufenden Modernisierungen. Wenn Sie auf der Suche nach einem gepflegten Zuhause mit viel Platz in guter Lage und mit umfangreicher

Ausstattung, neuer Terrasse, neuen Bädern und einer Garage sind, dann sollten Sie sich einen Besichtigungstermin nicht entgehen lassen. Lassen Sie sich bei einer unverbindlichen Besichtigung von den Möglichkeiten dieser Immobilie überzeugen.

???????? ?????????: 25082127 - 65719 Hofheim am Taunus / Wallau – Wallau

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

- neue Bäder
- neue Fenster
- neue Terrasse
- Küche
- Garage

???????? ??????????: 25082127 - 65719 Hofheim am Taunus / Wallau – Wallau

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

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 Real- und Berufsfachschulen bis hin zum Gymnasium. Ein privates Gymnasium befindet sich im ca. 6 km entfernten Kelkheim/Ts.. Internationale Schulen findet man 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 es über ein überdurchschnittliches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten.

Wallau ist ein Ortsteil der Kreisstadt Hofheim am Taunus.

Der Ort liegt ca. 10 Kilometer südwestlich des Hofheimer Stadtkerns und liegt an Hofheims Westgrenze und an der Grenze zum Vordertaunus im Tal des Wickerbachs, der mitten durch den Ort fließt.

Sportlichen Aktivitäten kann man beim TV Wallau 1861 e.V. nachgehen. Das Angebot des Vereins umfasst Fußball, Handball, Tischtennis, Turnen, Leichtathletik, Radfahren und Wandern.

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

??????? ?????????: 25082127 - 65719 Hofheim am Taunus / Wallau – Wallau

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.10.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 90.22 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

???????? ??????????: 25082127 - 65719 Hofheim am Taunus / Wallau – Wallau

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

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

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