

Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Wohnperle in ruhiger Lage

VP azonosító: 24082018



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

VÉTELÁR: 745.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 164,09 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6

VP azonosító: 24082018 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24082018 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Áttekintés

VP azonosító	24082018
Hasznos lakótér	ca. 164,09 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	6
Hálósobák	3
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1982
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	745.000 EUR
Lakás	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 83 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 24082018 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	GAS	Végső energiafogyasztás	116.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	25.07.2027	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 24082018 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24082018 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24082018 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24082018 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24082018 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24082018 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Az ingatlan



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

VP azonosító: 24082018 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Az ingatlan

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

VP azonosító: 24082018 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24082018 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Az els? benyomás

Diese fantastisch ausgestattete Wohnung über zwei Etagen wird Sie begeistern! Treten Sie ein, in diesen Wohnraum... Die gehobene Ausstattung dieses individuellen Familienraumes mit großem Garten lässt keine Wünsche offen! Hier finden Sie aufeinander abgestimmtes Interior mit einem perfekt zugeschnittenen Licht- und Beleuchtungskonzept. Die "Haus in Haus" - Wohnung zeichnet sich durch offen gestaltete und lichtdurchflutete Räume ebenso aus wie durch den gut durchdachten Grundriss. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Küchen- und Essbereich mit Einbauküche und hochwertigen Miele Geräten. Zudem finden Sie auf dieser Ebene ein schön geschnittenes, großes Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zum traumhaften Garten und der überdachten, beheizten Terrasse. Zwei Schlafzimmer, zwei Badezimmer, sowie eine kleine Garderobennische komplettieren diese Etage. Vom Flur aus gelangen Sie über die hochwertige, offene Mahagoni-Holzterasse ins Souterrain mit nochmals zwei Schlafzimmern, und einem Badezimmer, sowie einem großen Hobbyraum. Ebenso auf dieser Etage bieten außerdem Kellerräume ausreichend Staufläche, und ein zusätzlicher Weinkeller die perfekte Temperierung. Lassen Sie sich von diesem Familienraum mit zeitlosen Design verzaubern!

VP azonosító: 24082018 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Részletes felszereltség

- Großer Garten mit 300qm zur exklusiven Sondernutzung
- Traumhaftes Taunus-Panorama
- Teich
- Viel Wohnfläche auf zwei Etagen mit sechs Zimmern
- Siematic Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Mahagoniholz Treppe und Türen
- Parkett und hochwertige Fliesen
- Neue Bäder im Erdgeschoß
- Elektrische Rolläden
- Kamin im Wohnzimmer
- Überdachte 50qm Terrasse mit Beheizung
- Weitere uneinsehbare Terrasse am Vorgarten
- Garage mit elektrischem Rolltor und Stellplatz davor
- Anbindung ans Glasfasernetz

VP azonosító: 24082018 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Minden a helyszínr?!

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. Lorsbach ist ein Ortsteil der Kreisstadt Hofheim und liegt im schmalen Tal des Schwarzbaches und ist im Westen und Osten von den bewaldeten Hängen der Taunusausläufer umgeben. Im Ortsteil selbst gibt es eine Grundschule, eine Berufsfachschule einen Kindergarten und eine Krabbelstube. 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.

VP azonosító: 24082018 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.7.2027. Endenergieverbrauch beträgt 116.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

VP azonosító: 24082018 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus  
E-Mail: [hofheim@von-poll.com](mailto:hofheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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