

Hofheim am Taunus – Zentrum

## Modern, akadálymentesített városi apartman

VP azonosító: 25082134



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

VÉTELÁR: 425.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 76,62 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## Áttekintés

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| VP azonosító    | 25082134                 |
| Hasznos lakótér | ca. 76,62 m <sup>2</sup> |
| Emelet          | 3                        |
| Szobák          | 3                        |
| Hálósobák       | 2                        |
| Fürdőszobák     | 1                        |
| Építés éve      | 2010                     |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 425.000 EUR                                                               |
| Lakás                | Emelet                                                                    |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség        | Vendég WC, Beépített konyha, Erkély                                       |

VP azonosító: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Nehéz földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 08.06.2028    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 72.00 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | B                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2010                |

VP azonosító: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## Az ingatlan



VP azonosító: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## Az ingatlan

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)

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: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## Az első benyomás

Hofheim szívében! Üdvözljük ebben a rendkívül vonzó lakásban, amely a modern életstílust otthonos légkörrel ötvözi. Ez a 2010-ben épült, jól karbantartott lakás körülbelül 76,62 m<sup>2</sup> lakóteret és három szobát kínál, otthont biztosítva az igényes, minőséget és kényelmet értékelő egyének számára. A tágas elrendezés és a magas színvonalú szolgáltatások vonzóak a párok, a kis családok és az egyedülállók számára, akik aktívak és értékelik a nyugalom és a városi közelség vonzó kombinációját. A lakás egy akadálymentesített épületben található (a lift közvetlen hozzáférést biztosít a járdáról minden emeletre), így minden generáció számára modern életélményt kínál. A hívogató elosztó közvetlenül a világos, arányos lakóterekbe vezet. A nappali mellett a lakás további két szobával rendelkezik, amelyek sokoldalúan használhatók – klasszikus hálószobaként, gyerekszobaként vagy dolgozószobaként is használhatók. A kényelem és a funkcionalitás itt is előtérbe került, így otthon érezheti magát. A fürdőszoba időtlenül elegáns dizájnnal büszkélkedhet, és káddal és zuhanyzóval is rendelkezik. A hangulatot kiváló minőségű szerelvények és modern csempék teszik teljessé. Különös elnyt jelent az elhelyezkedése: bár a lakás központi helyen, a város szívében található, a két szoba udvarra néző tájolása értékes menedéket kínál a város nyüzsgésétől. Hofheim történelmi óvárosa, bájos, változatos vásárlási lehetőségeivel, éttermeivel és kulturális kínálatával, mindössze egy rövid sétára található, kellemes sétákra és pihentető délutánokra csábítva. Az egész ingatlan kiváló állapotban van – a kiváló minőségű anyagok és a gondos karbantartás került előtérbe. Ne hagyja ki ezt az ingatlanlehetőséget, és egyeztessen személyes megtekintési időpontot még ma! Ha érdeklődik, kérjük, adja meg teljes elérhetőségét, beleértve telefonszámát és e-mail címét is.

VP azonosító: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## Részletes felszereltség

- helles Wohnzimmer
- komfortables Schlafzimmer
- ein Kinder- oder Arbeitszimmer
- drei Balkone
- ansprechendes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- angenehm großer Flur und Eingangsbereich
- Bodenbeläge: Parkett im Wohnbereich und Fliesen im Dielen-, Sanitär- und Küchenbereich
- Küche mit Einbauküche
- elektrische Rollläden
- hochwertige Weißlacktüren von Lebo
- Einbauschränke in den Wohnräumen
- Abstellraum in der Wohnung
- eigener Kellerraum
- Aufzug
- Waschkeller und Fahrradkeller
- sehr gepflegte Liegenschaft

**VP azonosító: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 72.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

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 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.

VP azonosító: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

E-Mail: [hofheim@von-poll.com](mailto:hofheim@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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