

Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Idilli favázas épületegyüttes gyönyörűen kialakított udvarral

VP azonosító: 25082028



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 549.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 156,67 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 306 m²

VP azonosító: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

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

VP azonosító: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Áttekintés

VP azonosító	25082028
Hasznos lakótér	ca. 156,67 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	1830
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	549.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 129 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	24.11.2031
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	24.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1830

VP azonosító: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Az ingatlan



VP azonosító: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Az ingatlan



VP azonosító: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Az ingatlan



VP azonosító: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Az ingatlan



VP azonosító: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Az ingatlan



VP azonosító: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Az ingatlan



VP azonosító: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Az ingatlan



VP azonosító: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

VP azonosító: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

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

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: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Az első benyomás

Kívülről teljesen elzárt, fa kapu vezet a térkövezett udvarra, amely összeköti az 1830 körül épült házból és pajtából álló épületegyüttest. Mindkét épületet teljes mértékben és szeretettel felújították lakóépületek számára. Nagy hangsúlyt fektettek a kiváló minőségű, természetes építőanyagok használatára. A luxus berendezés minden kívánnivalót maga után hagy az igényes életvitel terén, miközben megőrizte a letűnt korok szellemét. Az 1986 óta folyamatosan felújított, és 2019/20-ban teljes felújításon átesett komplexum többek között új szigeteléssel, tripla üvegezésű ablakokkal és légkondicionálóval lett felszerelve. A körülbelül 156 m²-es világos lakóteret kínáló ingatlan öt szobával, két fürdoszobával és egy vendégmosdóval rendelkezik, amelyeket egy korabeli stílusú falépcső köt össze. Az egykori pajta felső emeletén egy tágas, körülbelül 69 m²-es wellness részleg található mediterrán hangulattal. Különös hangsúlyt kap a beépített pezsgőfürdő. A felső emeletek így teljes mértékben az egyéni életstílusnak vannak szentelve. A tágas nappali/étkező a hozzá tartozó konyhával szintén lenyűgöző. További szobák, köztük hálósobák, egy gardrób, egy fürdoszoba és két vendégmosdó, egymás mellett helyezkednek el. Az épület futását egy szinte új, 2018-ból származó hoszivattyú biztosítja. Az ingatlan kiváló állapotban van, és elfogadható időn belül átadható. A közvetlen közelben egy 24 órás kisbolt, egy háziorvosi rendelő és számos étterem található. Érdeklődés esetén kérjük, adja meg teljes elérhetőségét, beleértve a telefonszámát és az e-mail címét is.

VP azonosító: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

Részletes felszereltség

- Flur
- Klingelanlage mit Video-Kamera
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Küche
- Hauswirtschaftsraum
- Gäste-WC
- 2017 Modernisierung des Kachelofens mit Warmluftschächten ins 1.OG und DG
- 2 Schlafzimmer
- 2 Bäder
- Whirlpool
- Fitnessraum
- elektrische Rollläden
- Garage mit elektr. Tor und Werkstatt
- Klimaanlage
- Glasfaseranschluss
- Haus-Wasserfilter für Trinkwasserleitung
- 3500 Liter-Zisterne im Garten mit Schwengelpumpe
- Elektrik und Kanalanschluss für Sauna/Dusche vorbereitet
- Regenrinnenheizung (Nordseite)

VP azonosító: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

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.

Wildsachsen ist ein Ortsteil der Kreisstadt Hofheim und liegt sehr idyllisch inmitten von Obstwiesen am Rande des Taunus.

Im Ortsteil selbst gibt es eine Kita.

Das Zentrum von Hofheim erreichen Sie mit einem PKW in ca. 15 Minuten.

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).

Wildsachsen von vier Buslinien bedient, die zwischen Hofheim, Eppstein, Kriftel 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.

VP azonosító: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.11.2031.

Endenergiebedarf beträgt 24.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1830.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com