

Hofheim am Taunus – Marxheim

# Új otthonod álomtelken – hely a családnak, a kertnek és az ötleteknek

VP azonosító: 25082080



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

VÉTELÁR: 950.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 169,25 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.142 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

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

VP azonosító: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## Áttekintés

VP azonosító	25082080
Hasznos lakótér	ca. 169,25 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1956
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	950.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	08.10.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	343.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1956

VP azonosító: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## Az ingatlan





VP azonosító: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## Az ingatlan



VP azonosító: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## Az ingatlan



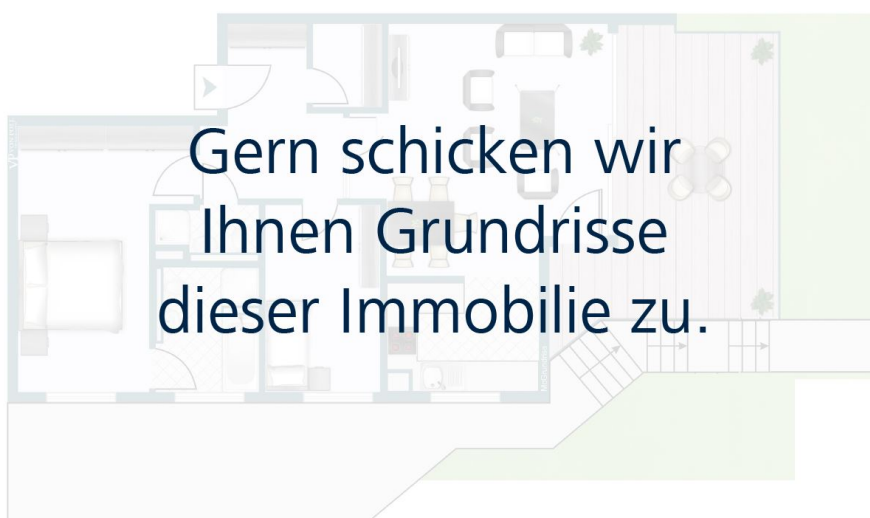
VP azonosító: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



VP azonosító: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## 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

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

VP azonosító: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## Az első benyomás

Üdvözljük új családi álmotthonában! Eladó egy vonzó kétlakásos ház Marxheim központi részén. Az 1956-ban épült ingatlan körülbelül 169 m<sup>2</sup> lakóteret kínál. A nagyméretű telek körülbelül 1142 m<sup>2</sup>-en terül el, és számos kültéri lehetőséget kínál. A ház két különálló apartmanra oszlik, így sokoldalúan alkalmas saját tulajdonú lakásként vagy bérbeadásra. Mindkét apartman körülbelül 70 m<sup>2</sup>-es, három szobából, egy konyhából, egy fürdőszobából és egy erkélyből vagy teraszról áll. A ház jó állapotban van, a szükséges korszerűsítéseket és felújításokat elvégezték rajta. Ezek közé tartozik a fűtési rendszer 2020-as cseréje. A fűtési rendszer központi fűtés, amely biztosítja az egyenletes hőeloszlást. A ház berendezéseinek és szerelvényeinek minősége szabványos. Az ingatlan egyik különlegessége a kivételesen nagy kert, amely ideális kertészkedőknek vagy gyermekes családoknak. A ház központi elhelyezkedése lehetővé teszi a könnyű gyalogos hozzáférést Hofheim városközpontjához és az S-Bahn állomáshoz, jelentősen leegyszerűsítve a mindennapi életet. Két garázs és számos parkolóhely egy hosszú, rózsákkal szegélyezett kocsifelhajtón bőséges parkolási lehetőséget biztosít mind a lakók, mind a vendégek számára. Ez az ingatlan ideális családok vagy párok számára, akik értékelik a központi elhelyezkedést anélkül, hogy le kellene mondaniuk a tágas kültéri területekről. A kiváló tömegközlekedési kapcsolatoknak és a városközpont közelségének köszönhetően tökéletes helyen található az ingázók és a régióban dolgozók számára. Az épület egyaránt vonzó a fenntartható és jövőbiztos befektetést kereso tulajdonos-lakók és befektetők számára. Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk egy megtekintési időpontot. Használja ki a lehetőséget, hogy megismerkedjen ezzel a sokoldalú, hofheimi kétlakásos házzal, és fedezze fel a benne rejlő lehetőségeket egy személyes konzultáció során. Várjuk, hogy személyesen is bemutatgassuk Önnek az ingatlan kiemelkedő tulajdonságait.

VP azonosító: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## Részletes felszereltség

- zentrale Lage mit großem Garten
- fußläufige Erreichbarkeit der Hofheimer Innenstadt und der S-Bahn
- insgesamt zwei Wohneinheiten:
- Erdgeschoss ca. 71m<sup>2</sup> - Drei Zimmer, Wohnküche, Bad, Wintergarten und Terrasse
- 1.Obergeschoß ca 69m<sup>2</sup> - Zwei Zimmer, Wohnküche, Bad und zwei Balkone
- Dachgeschoß ca. 29m<sup>2</sup> - Zwei Zimmer
- Grundstück überdurchschnittlich groß
- zwei Garagen
- zahlreiche Stellplätze

**VP azonosító: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim**

## 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.

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.



VP azonosító: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 343.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## 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)