

Hofheim am Taunus – Marxheim

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

VP azonosító: 25082080



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 950.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 169,25 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.142 m²

VP azonosító: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

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

VP azonosító: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Áttekintés

VP azonosító	25082080	Vételár	950.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 169,25 m ²	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Szobák	7	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	3	Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1956		
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

VP azonosító: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	343.70 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	08.10.2034	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1956

VP azonosító: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Az ingatlan



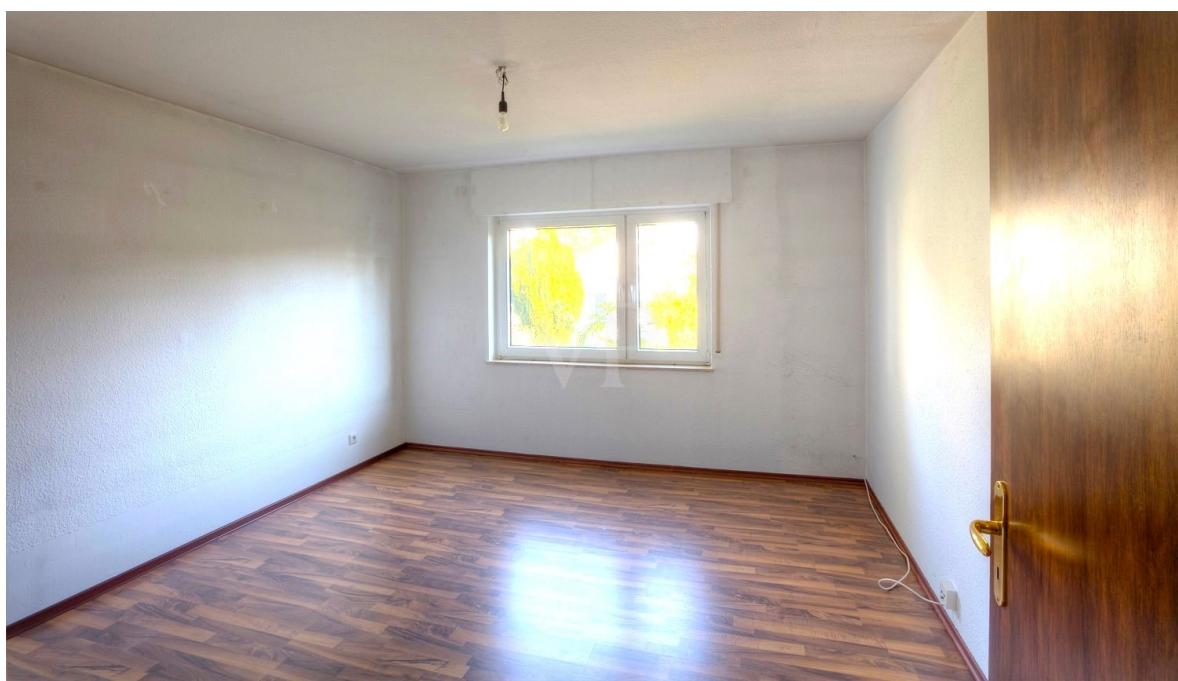
VP azonosító: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Az ingatlan

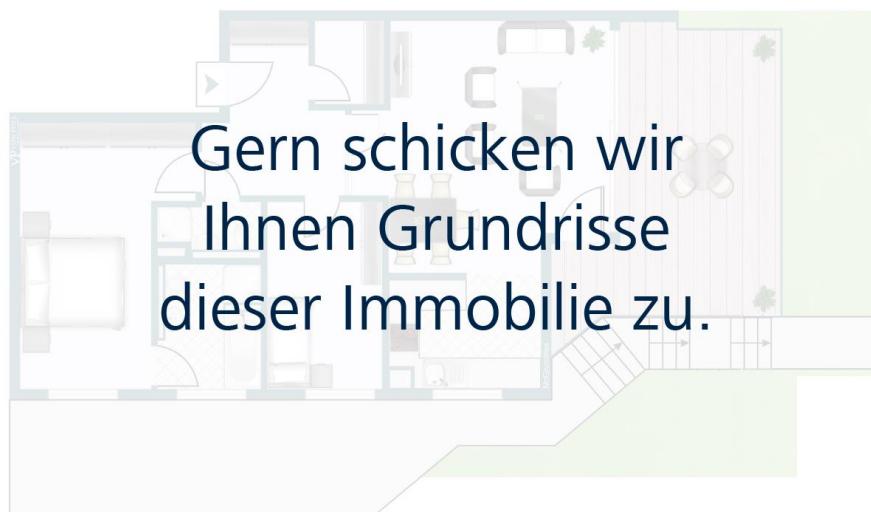


VP azonosító: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/hofheim

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

VP azonosító: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Az ingatlan



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
OF THE WORLD

www.von-poll.com/hofheim

VP azonosító: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Az elso benyomás

Üdvözöljük új családi álomotthonában! Eladó egy vonzó kétlakásos ház Marxheim központi részén. Az 1956-ban épült ingatlan körülbelül 169 m² lakóteret kínál. A nagyméretű telek körülbelül 1142 m²-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 m²-es, három szobából, egy konyhaból, egy fürdoszobából és egy erkélyból vagy teraszból áll. A ház jó állapotban van, a szükséges korszerűsítéseket és felújításokat elvégezték rajta. Ezek közé tartozik a futési rendszer 2020-as cseréje. A futési rendszer központi futés, 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, jelentesen leegyszerűsítve a minden nap életet. Két garázs és számos parkolóhely egy hosszú, rózsákkal szegélyezett kocsifelhajtón boséges 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 közelének köszönhetően tökéletes helyen található az ingázók és a régióban dolgozók számára. Az épület egyaránt vonzó a fenntartható és jövőbiztos befektetést kereső tulajdonos-lakók és befektetők számára. Örömmel adunk további információkat, vagy egyeztetünk egy megtekintési időpontot. Használja ki a lehetőséget, hogy megismерkedjen ezzel a sokoldalú, hofheimi kétlakásos házzal, és fedezze fel a benne rejlo lehetőségeket egy személyes konzultáció során. Várjuk, hogy személyesen is bemutathassuk 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. 71m² - Drei Zimmer, Wohnküche, Bad, Wintergarten und Terrasse
- 1.Obergeschoß ca 69m² - Zwei Zimmer, Wohnküche, Bad und zwei Balkone
- Dachgeschoß ca. 29m² - Zwei Zimmer
- Grundstück überdurchschnittlich groß
- zwei Garagen
- zahlreiche Stellplätze

VP azonosító: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Minden a helyszínrol

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 Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 343.70 kwh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

www.von-poll.com