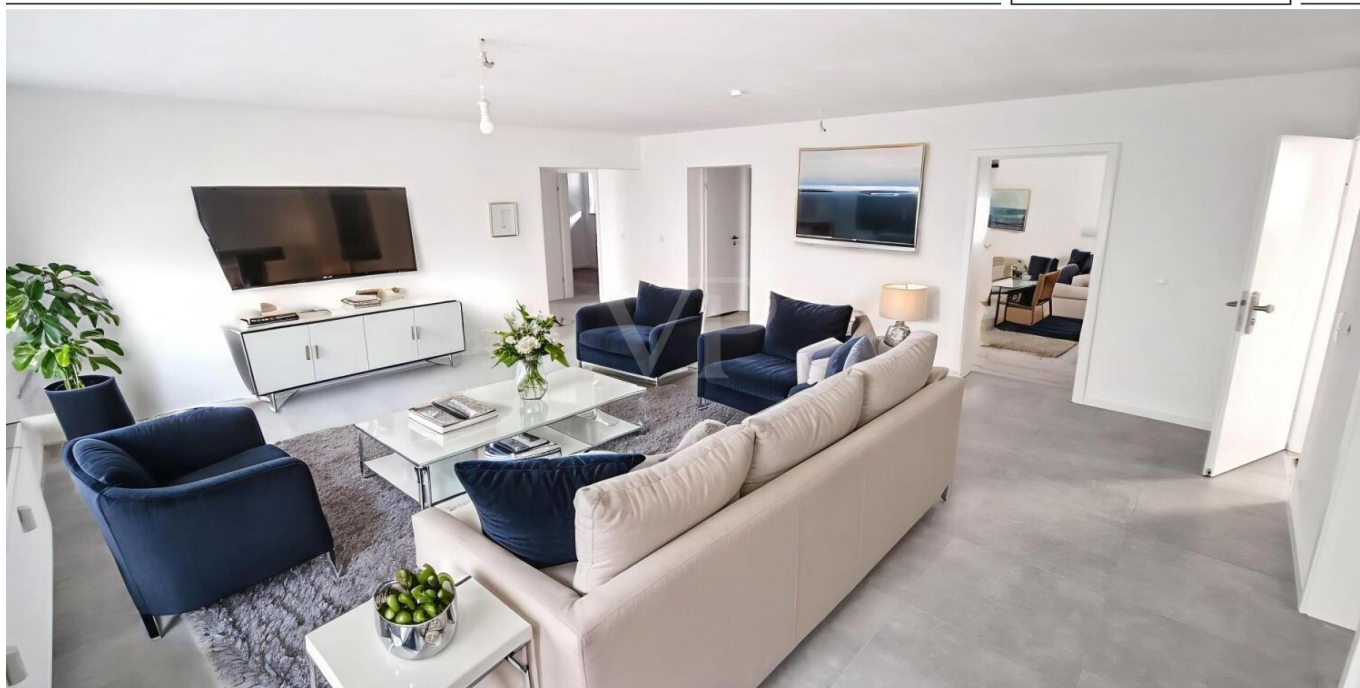


Hofheim am Taunus – Hofheim

Felújított, 4 szobás, központi helyen lévo lakás erkély nélkül

VP azonosító: 25082158



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 389.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 95,16 m² • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

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

VP azonosító: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

Áttekintés

VP azonosító	25082158
Hasznos lakótér	ca. 95,16 m ²
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdőszobák	1
Építés éve	1990

Vételár	389.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha

VP azonosító: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	20.02.2029
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	142.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1990

VP azonosító: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

Az ingatlan



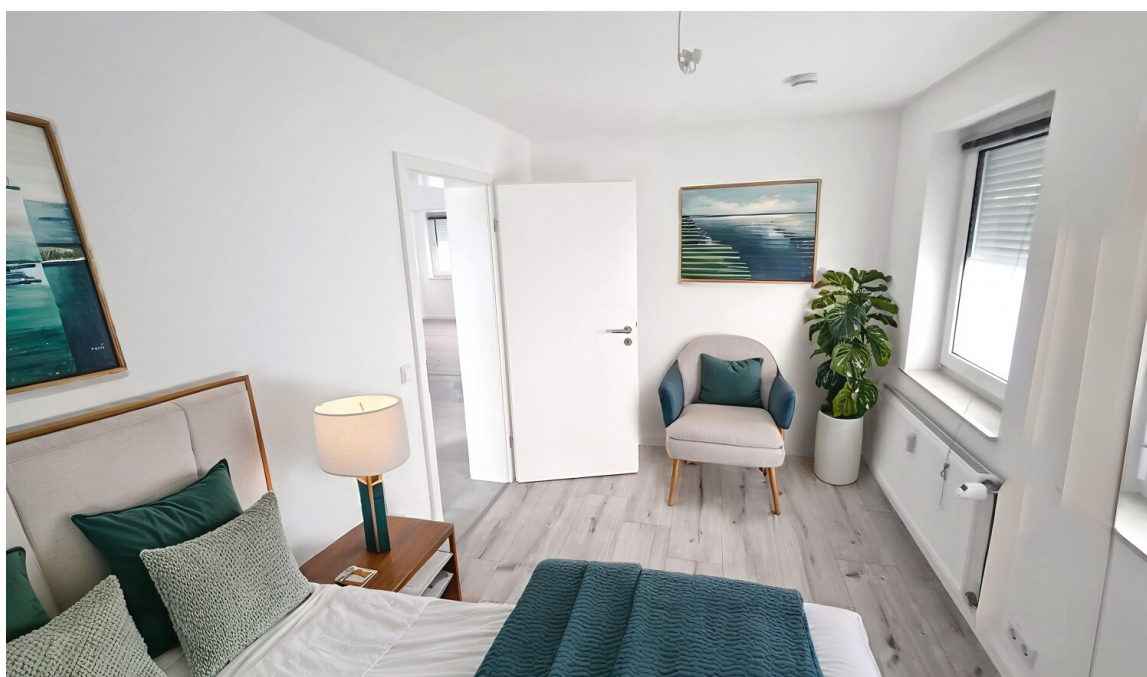
VP azonosító: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

Az ingatlan



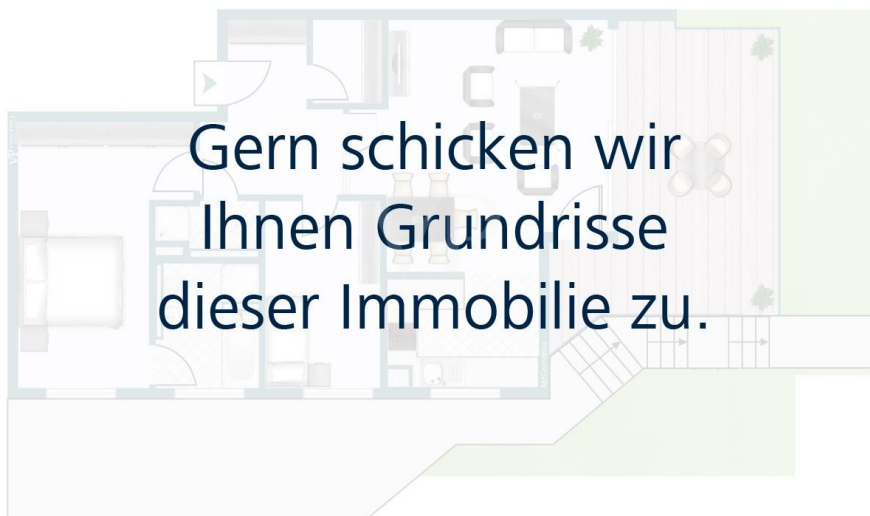
VP azonosító: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

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

VP azonosító: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

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: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

Az első benyomás

Az 1990-ben épült földszinti lakás egy jól karbantartott komplexumban található a Kapellenberg-domb lábánál, Hofheim am Taunus városközpontjának szélén. Az S-Bahn (elovárosi vasút) és minden alapvető szolgáltatás könnyen megközelíthető gyalogosan. A lakás szinte teljesen felújított, jól megtervezett elrendezéssel és kiváló minőségű, modern kivitelezéssel büszkélkedhet. A tágas nappali és étkező, valamint az új, exkluzív konyha alkotja a lakás szívét. A világos, üvegezett ablakfront bőséges természetes fényt biztosít. Különösen figyelemre méltóak a fürdőszobákban található kiváló minőségű keményfa padló és nagyméretű padló- és falburkolatok. Az ajánlat tartalmaz egy pincetárolót, egy kis garázst (tárolóhelyiséget), amely alkalmas motorkerékpárok vagy Smart méretű autók számára, valamint egy nagyon nagy garázst (méretek: 8,50 m mély, 3,80 m magas és 2,40 m széles) kizárólagos használatra. Az ingatlan jelenleg bérbe van adva, ezért befektetők számára is alkalmas. A havi bérleti díjbevétel összege: - Garázs (kis): 85,00 €/hó - Garázs (nagy): 150,00 €/hó - Lakás: 1 330,00 €/hó plusz 220,00 € közüzemi költség = Teljes bérleti díjbevétel: 1 785,00 €/hó. A lakás jelenleg bérbe van adva, de 2026. február 1-jétől költözheto. Kérjük, egyeztessen időpontot megtekintésre, és gyozodjon meg személyesen ennek a vonzó 4 szobás lakásnak az elonyeirol!

VP azonosító: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

Részletes felszereltség

- Kernsaniert mit neuen Leitungen und Türen
- Laminatböden sowie großformatige Boden- und Wandfliesen
- Markenobjekte im Sanitärbereich
- Eigener Kellerabstellraum
- Kleine Garage (Abstellraum), sowie
- Große Garage (B: 2,4 m x T: 8,5 m x H: 3,8 m)

VP azonosító: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

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: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.2.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 142.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

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