

Hofheim am Taunus – Hofheim

# Felújított, 4 szobás, központi helyen lévo lakás erkély nélkül

VP azonosító: 25082158



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

VÉTELÁR: 389.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 95,16 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

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

VP azonosító: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Áttekintés

VP azonosító	25082158	Vételár	389.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 95,16 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	3	Felszereltség	Beépített konyha
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1990		

VP azonosító: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	142.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	20.02.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	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

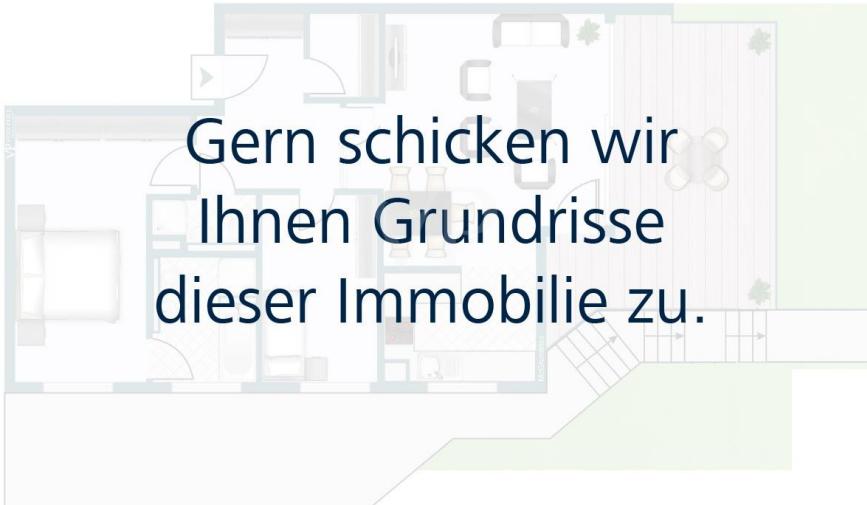


VP azonosító: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

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

VP azonosító: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

## Az ingatlan

IHRE BESTE LAGE

VP 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: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim**

## Az elso 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 minőségu, modern kivitelezéssel büszkélkedhet. A tágas nappali és étkezo, valamint az új, exkluzív konyha alkotja a lakás szívét. A világos, üvegezett ablakfront boséges természetes fényt biztosít. Különösen figyelemre méltóak a fürdoszobákban található kiváló minőségu 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) kizárlagos használatra. Az ingatlan jelenleg bérbe van adva, ezért befektetők számára is alkalmas. A havi bérleti díjbevétele 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 idopontot megtekintésre, és gyozodjön meg személyesen ennek a vonzó 4 szobás lakásnak az elnyeirol!

**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 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.

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/(m<sup>2</sup>\*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 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.

**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](mailto:hofheim@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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