

Hofheim am Taunus – Marxheim

Vonzó, építész által tervezett ház kiváló helyen

VP azonosító: 25082139



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 990.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 209,28 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 794 m²

VP azonosító: 25082139 - 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: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Áttekintés

VP azonosító	25082139
Hasznos lakótér	ca. 209,28 m ²
Szobák	7
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	1961
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	990.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 61 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	12.03.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	322.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1961

VP azonosító: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Az ingatlan



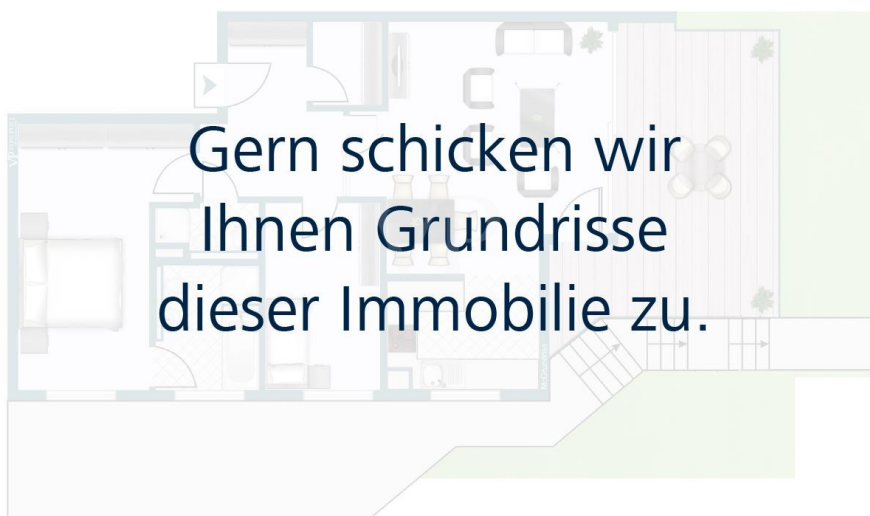
VP azonosító: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

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: 25082139 - 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

VP azonosító: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Az első benyomás

Ez a lenyugózó, 1961-ben épült családi ház egy körülbelül 794 m²-es nagyméretű telken fekszik, különösen szép helyen. A körülbelül 209,28 m²-es lakóterülettel és összesen hét szobával ez az ingatlan bőséges teret kínál a különféle lakhatási koncepcióknak és az egyedi kialakítási lehetőségeknek. Az alaprajz átgondolt elrendezésével lenyugózó: öt kényelmes hálószoba biztosít privát pihenőhelyet az egész családnak vagy a vendégeknek. Két arányos fürdőszoba biztosítja a nap nyugodt kezdetét és a mindennapi kényelmet. A tágas elosztó kellemes nyitottságérzetet teremt a házba való belépéskor, amit tovább fokoznak a magas mennyezet és a nappaliban található részben panorámás ablakok. A stílusos kandalló igazi vonzeró, amely otthonos hangulatot teremt, különösen a hűvösebb napokon. A kerti medence frissítő menedéket kínál a forró nyári napokon, és harmonikusan illeszkedik a gyönyörű kertbe. A házban a tölgyfa padló és a parketta kényelmes és kifinomult hangulatot kölcsönöz az ingatlannak. A tágas elrendezés, a világos szobák és a klasszikus jellemzők lehetőséget kínálnak arra, hogy megvalósítsa saját belsőépítészeti elképzeléseit. Az ingatlan jelenleg felújításra szorul, így lehetősége nyílik arra, hogy saját elképzelései szerint modernizálja és igényeihez igazítsa a házat. A nagyméretű telek nemcsak bőséges teret biztosít a kapcsolódáshoz, hanem privát szférát és hozzáférést biztosít egy gyönyörű kerthez, amely érett fákkal és változatos növényekkel büszkélkedhet. Röviden: Ez a családi ház nagyszerű lehetőségeket kínál vonzó elhelyezkedéssel, tágas telekkel és számos extrával, mint például kandalló, medence és garázs. Fedezze fel a kivételes ingatlan kínálatát lehetőségeket – örömmel megmutatjuk Önnek személyesen is.

VP azonosító: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Részletes felszereltség

- Kamin
- Parkett
- hohe Decken
- Panoramafenster im Wohnzimmer
- sehr schöner Garten
- Außenkarmin
- Pool
- Garage
- sanierungsbedürftig

VP azonosító: 25082139 - 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: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 322.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.
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: 25082139 - 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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com