

Hofheim am Taunus - Marxheim

Világos, 4 szobás, tetotéri lakás Marxheimben, három erkéllyel

VP azonosító: 25082128



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 520.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 126 m² • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25082128 - 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: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Áttekintés

VP azonosító	25082128
Hasznos lakótér	ca. 126 m ²
Szobák	4
Hálósobák	2
Fürdőszobák	1
Építés éve	1982
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs

Vételár	520.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Teljeskörűen felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	72.30 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.06.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1982

VP azonosító: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Az ingatlan



VP azonosító: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Az ingatlan



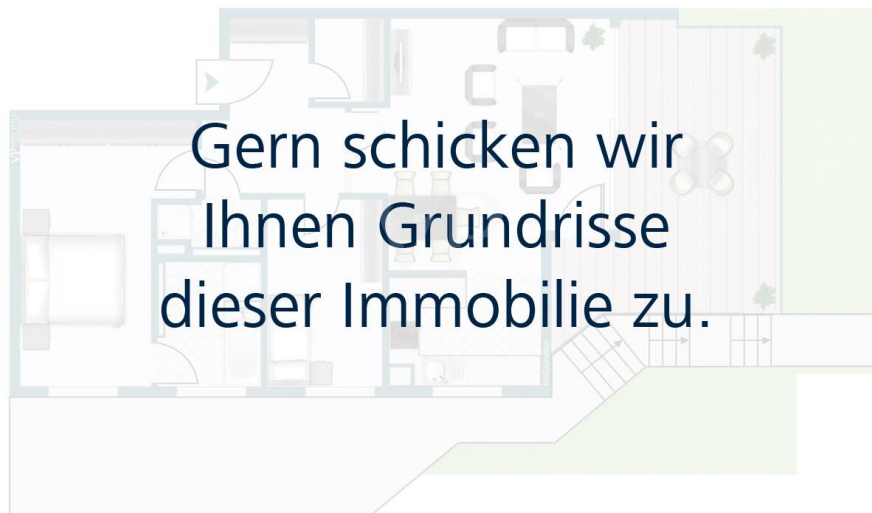
VP azonosító: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN*



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: 25082128 - 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: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Az első benyomás

Örömmel mutatjuk be ezt a tágas, második emeleti penthouse lakást. Egy jól karbantartott, 1982-ben épült, ötlakásos épületben található, kiváló állapotban, modern felszereltséggel és három napos erkéllyel rendelkezik, lélegzetelállító kilátással. A lakást az elmúlt években folyamatosan modernizálták. Különösen figyelemre méltóak a felújított fürdőszobák és az új futási rendszer, amely magas szintű kényelmet és energiahatékonyságot biztosít. Az optimális elrendezésnek és a modern üvegajtókkal ellátott, nyitott teru lakótérnek köszönhetően a lakás kényelmes otthont kínál mind a családok, mind a bőséges teret kereso párok számára. A nappaliban található kandalló hangulatos estékre csábít, és különösen hívogató légkört teremt. Az ingatlan stabil lakóközösséggel (négy lakás az épületben) és viszonylag alacsony havi fenntartási díjakkal (436 euró az elmúlt két évben, néhány jelentos visszatérítéssel) is rendelkezik. A költözés 2026 végétől / 2027 elejétől lehetséges elozetes egyeztetés alapján - azonban a megtekintés azonnal is lehetséges elozetes egyeztetés alapján, hogy az érdeklodok elozetes benyomást szerezhessenek errol a különleges ingatlanról.

VP azonosító: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Részletes felszereltség

- **Wohnfläche: ca. 126 qm**
- **Zimmer: 4 (Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer/Büros je nach Bedarf)**
- **Baujahr: 1982**
- **Neue Heizungsanlage, neue Heizkörper**
- **Komplett erneuerte Bäder mit hochwertigen Armaturen und modernen Fliesen**
- **Frisch renovierte Oberflächen und gepflegte Bodenbeläge**
- **Balkone: 3 Balkone in verschiedene Himmelsrichtungen – ideal für Sonne zu jeder Tageszeit**
- **Bodenbeläge: Laminat / Vinylparkett / Fliesen**
- **Küche: moderne Einbauküche (im Preis inkludiert)**
- **Großzügiges Kellerabteil**
- **Exklusives Sondernutzungsrecht am Dachboden (perfekter Stauraum)**
- **Tiefgaragenstellplatz im Preis inklusive**

VP azonosító: 25082128 - 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: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 72.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25082128 - 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