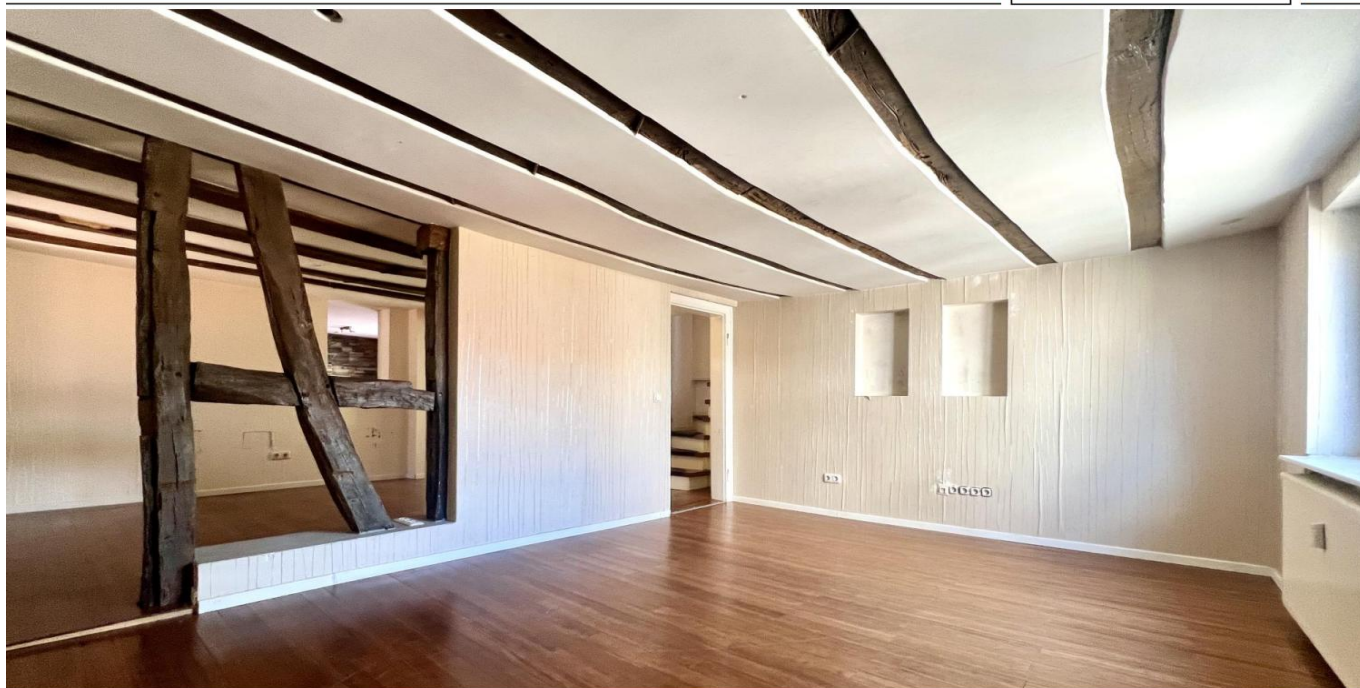


Hofheim am Taunus – Wallau

Nyílt nap december 13-án 11:00-tól 12:30-ig - Ház a házban koncepció három szinten

VP azonosító: 25082114



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 390.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 206 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 110 m²

VP azonosító: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

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

VP azonosító: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

Áttekintés

VP azonosító	25082114
Hasznos lakótér	ca. 206 m ²
Szobák	7
Hálósobák	5
Fürdoszobák	2

Vételár	390.000 EUR
Jutalék	KaufpreisesKäuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Az ingatlan állapota	Korszerusított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 7 m ²
Felszereltség	Beépített konyha

VP azonosító: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	27.08.2025
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	163.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1980

VP azonosító: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

Az ingatlan



VP azonosító: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

Az ingatlan



VP azonosító: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

Az ingatlan



VP azonosító: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

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: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

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: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

Az első benyomás

Wallau történelmi óvárosának egy csendes mellékutcájában örömmel mutatjuk be ezt a háromszintes ingatlant. Egy nagy udvari kapun keresztül lép be, és egy ház a házban koncepciójú, körülbelül 200 négyzetméteres lakótérrel és hét szobával rendelkező lakásba lép be. Az ingatlan nagy részét már felújították és modern színvonalúvá tették. Például a villanyvezetékeket felújították, az ablakokat kicserélték, a fürdőszobákat pedig modernizálták. Azonban még néhány simításra van szükség. A földszinten két szoba található, amelyek közül az egyikhez zuhanyzós fürdőszoba tartozik. A folyosóba egy kis konyhasarok lett beépítve, így a földszint önálló lakásként is használható. A felső és a tetőtéri emeleten található folakás egy amerikai konyhával, egy nappalival, három hálószobával és egy fő fürdőszobával rendelkezik. Ha egyedi, mégis tágas ingatlant keres egy csendes környéken, a hagyományos favázas házak varázsával, várjuk jelentkezését.

VP azonosító: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

Részletes felszereltség

- direkte Altstadtlage von Hofheim Wallau
- Haus im Haus Konzept auf drei Etagen
- teils sanierter Zustand
- viele Zimmer zur individuellen Nutzung
- Balkon

VP azonosító: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

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 Real- und Berufsfachschulen bis hin zum Gymnasium. Ein privates Gymnasium befindet sich im ca. 6 km entfernten Kelkheim/Ts.. Internationale Schulen findet man 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 es über ein überdurchschnittliches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten.

Wallau ist ein Ortsteil der Kreisstadt Hofheim am Taunus.

Der Ort liegt ca. 10 Kilometer südwestlich des Hofheimer Stadtkerns und liegt an Hofheims Westgrenze und an der Grenze zum Vordertaunus im Tal des Wickerbachs, der mitten durch den Ort fließt.

Sportlichen Aktivitäten kann man beim TV Wallau 1861 e.V. nachgehen. Das Angebot des Vereins umfasst Fußball, Handball, Tischtennis, Turnen, Leichtathletik, Radfahren und Wandern.

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 Wallau wird von mehreren Buslinien bedient die zwischen Hofheim und Wiesbaden verkehren.

VP azonosító: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.8.2025.
Endenergieverbrauch beträgt 163.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

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