

Hofheim am Taunus – Wallau

# Földszinti lakás nagy lehetőségekkel és kis kerttel

VP azonosító: 25082135



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

VÉTELÁR: 239.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 72,7 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25082135 - 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: 25082135 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25082135                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 72,7 m <sup>2</sup>  |
| Szobák                | 3                        |
| Hálósobák             | 2                        |
| Fürdoszobák           | 1                        |
| Építés éve            | 1966                     |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely |

|                      |   |
|----------------------|---|
| Vételár              | 239.000 EUR   |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Kivitelezési módszer | Szilárd   |
| Felszereltség        | Terasz, Kert / közös használat  |

VP azonosító: 25082135 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Áttekintés: Energia adatok

|   |               |
|---|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 22.02.2031    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|  |                     |
|--|---------------------|
| Energiatanúsítvány   | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 152.00 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1966                |

VP azonosító: 25082135 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25082135 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25082135 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

VP azonosító: 25082135 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Az ingatlan

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

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: 25082135 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau**

## Az első benyomás

Ez a kis kerttel rendelkező lakóingatlan csendes helyen eladó. Ideális azoknak a vásárlóknak, akik tágas, de megfizethető lakást szeretnének, ahol megvalósíthatják saját elképzeléseiket. A lakás tapétázás után azonnal beköltözhető. A nagyvonalú elrendezés különleges karaktert kölcsönöz a lakásnak. A körülbelül 73 négyzetméteres lakótérrel, amely három szobára, egy világos, kádas fürdőszobára és egy különálló konyhára oszlik el, rengeteg hely áll rendelkezésre. Ezen kívül található egy pince, egy mosókonyha és szárító, valamint akadálytalan kilátás nyílik a környező zöldterületre. Az ajánlatot kültéri parkolóhely és egy kis kert teszi teljessé. Várjuk jelentkezését, és személyes megtekintés időpontjának egyeztetésével bemutatjuk a különböző lehetőségeket.

VP azonosító: 25082135 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Részletes felszereltség

- Wohnung in ruhiger Lage mit viel Potential
- Aussenstellplatz
- Garten
- Tageslichtbad

**VP azonosító: 25082135 - 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: 25082135 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.2.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 152.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.  
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: 25082135 - 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](mailto:hofheim@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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