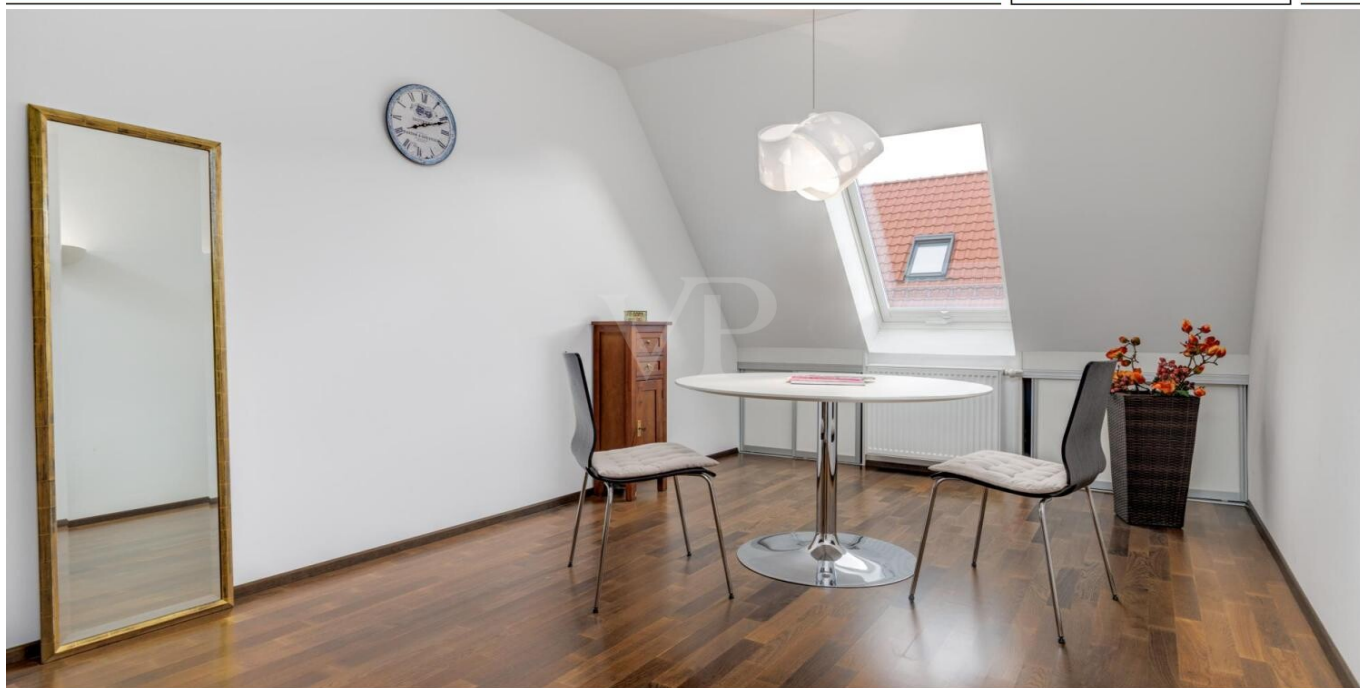


Hofheim am Taunus – Zentrum

## Moderno appartamento in città senza barriere architettoniche

*Codice oggetto: 25082134*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 425.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 76,62 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25082134
Superficie netta	ca. 76,62 m <sup>2</sup>
Piano	3
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2010

Prezzo d'acquisto	425.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale pesante
Certificazione energetica valido fino a	08.06.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	72.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2010

Codice oggetto: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## La proprietà



Codice oggetto: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## La proprietà





Codice oggetto: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## La proprietà



Codice oggetto: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## La proprietà



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)



Codice oggetto: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## La proprietà

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

Codice oggetto: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## Una prima impressione

Proprio nel cuore di Hofheim! Benvenuti in un appartamento molto attraente che combina uno stile di vita moderno con un'atmosfera accogliente. Questo appartamento ben curato, costruito nel 2010, offre circa 76,62 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e tre stanze, offrendo una casa per persone esigenti che apprezzano la qualità e il comfort. La disposizione generosa e le finiture di alta qualità si rivolgono a coppie, piccole famiglie e single attivi che apprezzano un'attraente combinazione di tranquillità e vicinanza al centro città. L'appartamento si trova in un edificio accessibile (l'ascensore fornisce accesso diretto dal marciapiede a ogni piano), offrendo un'esperienza di vita contemporanea per tutte le generazioni. L'accogliente corridoio conduce direttamente agli spazi abitativi luminosi e ben proporzionati. Oltre al soggiorno, l'appartamento dispone di altre due stanze che offrono usi versatili: come camera da letto classica, cameretta per bambini o ufficio. Anche qui comfort e funzionalità sono stati prioritari, assicurandovi di sentirvi come a casa. Il bagno vanta un design elegante e senza tempo e include sia una vasca che una doccia. Sanitari di alta qualità e piastrelle moderne completano l'atmosfera. Un punto di forza particolare è la posizione: nonostante l'appartamento sia situato in posizione centrale e proprio nel cuore della città, l'orientamento di due stanze verso il cortile offre un prezioso rifugio dal trambusto cittadino. Il centro storico di Hofheim, con il suo fascino, le sue numerose opportunità di shopping, i suoi ristoranti e la sua offerta culturale, è raggiungibile in pochi passi, invitando a piacevoli passeggiate e pomeriggi rilassanti. L'intera proprietà è in ottime condizioni: materiali di alta qualità e una manutenzione meticolosa sono stati scelti con cura. Non perdetevi questa opportunità immobiliare e fissate oggi stesso un appuntamento per una visita personalizzata. Se siete interessati, vi preghiamo di fornire i vostri dati di contatto completi, inclusi numero di telefono e indirizzo e-mail.

Codice oggetto: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## Dettagli dei servizi

- helles Wohnzimmer
- komfortables Schlafzimmer
- ein Kinder- oder Arbeitszimmer
- drei Balkone
- ansprechendes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- angenehm großer Flur und Eingangsbereich
- Bodenbeläge: Parkett im Wohnbereich und Fliesen im Dielen-, Sanitär- und Küchenbereich
- Küche mit Einbauküche
- elektrische Rollläden
- hochwertige Weißlacktüren von Lebo
- Einbauschränke in den Wohnräumen
- Abstellraum in der Wohnung
- eigener Kellerraum
- Aufzug
- Waschkeller und Fahrradkeller
- sehr gepflegte Liegenschaft

**Codice oggetto: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 72.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

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 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.



Codice oggetto: 25082134 - 65719 Hofheim am Taunus – Zentrum

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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