

Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## Idilliaco complesso di edifici a graticcio con un cortile splendidamente progettato

Codice oggetto: 25082028



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

PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 156,67 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 306 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

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

Codice oggetto: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25082028                             |
| Superficie netta    | ca. 156,67 m <sup>2</sup>            |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 2                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1830                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |                                                                                   |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 549.000 EUR                                                                       |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                                 |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises         |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                         |
| Superficie lorda       | ca. 129 m <sup>2</sup>                                                            |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

Codice oggetto: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## Dati energetici

|                                         |                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato                        |
| Riscaldamento                           | Pompa di calore idraulica/pneumatica |
| Certificazione energetica valido fino a | 24.11.2031                           |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 24.60 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | A+                               |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1830                             |

Codice oggetto: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## La proprietà





Codice oggetto: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## La proprietà





Codice oggetto: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## La proprietà





Codice oggetto: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## La proprietà



Codice oggetto: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## La proprietà





Codice oggetto: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## La proprietà





Codice oggetto: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Codice oggetto: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## 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: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## Una prima impressione

Completamente isolato dall'esterno, un cancello in legno conduce al cortile lastricato, che collega il complesso di edifici composto da una casa e un fienile (entrambi costruiti intorno al 1830). Entrambi gli edifici sono stati completamente restaurati con cura e completamente ristrutturati per uso residenziale. Grande enfasi è stata posta sull'utilizzo di materiali da costruzione naturali di alta qualità. Gli arredi lussuosi soddisfano ogni desiderio in termini di raffinatezza abitativa, pur mantenendo lo spirito di un'epoca passata. Il complesso, che è stato costantemente ristrutturato dal 1986 e completamente ristrutturato nel 2019/20, è stato dotato, tra gli altri miglioramenti, di un nuovo isolamento, finestre con tripli vetri e aria condizionata. Con una superficie abitabile di circa 156 m<sup>2</sup>, la proprietà dispone di cinque camere, due bagni e un bagno per gli ospiti, tutti collegati da una scala in legno in stile d'epoca. Al piano superiore dell'ex fienile si trova un'ampia area benessere di circa 69 m<sup>2</sup> dal fascino mediterraneo. Un punto forte è la vasca idromassaggio integrata. I piani superiori sono quindi interamente dedicati a stili di vita individuali. Anche l'ampia zona giorno/pranzo con cucina adiacente è di grande effetto. Ulteriori stanze, tra cui camere da letto, cabina armadio, bagno e due bagni per gli ospiti, sono distribuite su livelli sfalsati. L'edificio è riscaldato da una pompa di calore quasi nuova del 2018. L'immobile è in ottime condizioni e può essere consegnato in tempi ragionevoli. Un minimarket aperto 24 ore su 24, uno studio medico e diversi ristoranti si trovano nelle immediate vicinanze. Se siete interessati, vi preghiamo di fornire i vostri dati di contatto completi, inclusi numero di telefono e indirizzo e-mail.

**Codice oggetto: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen**

## Dettagli dei servizi

- Flur
- Klingelanlage mit Video-Kamera
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Küche
- Hauswirtschaftsraum
- Gäste-WC
- 2017 Modernisierung des Kachelofens mit Warmluftschächten ins 1.OG und DG
- 2 Schlafzimmer
- 2 Bäder
- Whirlpool
- Fitnessraum
- elektrische Rollläden
- Garage mit elektr. Tor und Werkstatt
- Klimaanlage
- Glasfaseranschluss
- Haus-Wasserfilter für Trinkwasserleitung
- 3500 Liter-Zisterne im Garten mit Schwengelpumpe
- Elektrik und Kanalanschluss für Sauna/Dusche vorbereitet
- Regenrinnenheizung (Nordseite

**Codice oggetto: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen**

## 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.

Wildsachsen ist ein Ortsteil der Kreisstadt Hofheim und liegt sehr idyllisch inmitten von Obstwiesen am Rande des Taunus.

Im Ortsteil selbst gibt es eine Kita.

Das Zentrum von Hofheim erreichen Sie mit einem PKW in ca. 15 Minuten.

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).

Wildsachsen von vier Buslinien bedient, die zwischen Hofheim, Eppstein, Kriftel 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.



**Codice oggetto: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.11.2031.

Endenergiebedarf beträgt 24.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1830.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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: 25082028 - 65719 Hofheim am Taunus – Wildsachsen

## 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)