Hofheim am Taunus – Marxheim

Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten in Marxheim!

CODICE OGGETTO: 24082024

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 890.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 253 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 800 m²

CODICE OGGETTO: 24082024 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

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

CODICE OGGETTO: 24082024 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24082024
Superficie netta	ca. 253 m²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	4
Anno di costruzione	1975
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	890.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1997
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 93 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24082024 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	GAS
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.03.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	255.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H

CODICE OGGETTO: 24082024 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24082024 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24082024 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24082024 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24082024 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24082024 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24082024 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

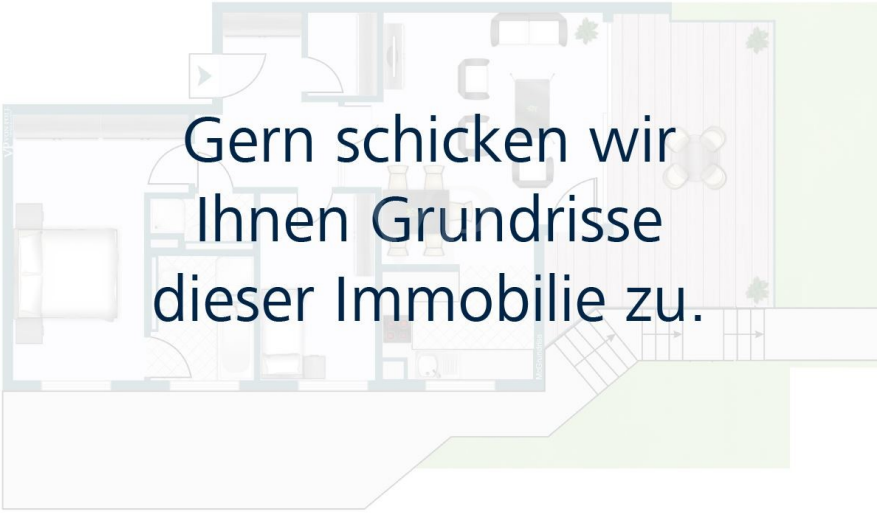
La proprietà

CODICE OGGETTO: 24082024 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

CODICE OGGETTO: 24082024 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

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

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/hofheim

CODICE OGGETTO: 24082024 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Una prima impressione

Wir freuen uns, Ihnen diese besondere Immobilie in Hofheim am Taunus (Marxheim) vorstellen zu dürfen. Das individuelle Einfamilienhaus aus dem Jahr 1975 präsentiert sich in gepflegtem Zustand in einer der bevorzugten Wohnlagen von Marxheim. Gelegen in einer ruhigen Wohnstraße lässt es keine Wünsche offen. Durch den geräumigen Eingangs- und Dielenbereich kommen Sie direkt in das helle, großzügige Wohn- und Esszimmer mit Kamin. Eine Einbauküche schließt sich direkt an den Essbereich an. Im Erdgeschoss befindet sich ebenfalls ein weiteres Zimmer, sowie ein Gäste-Bad. Über eine Treppe gelangen Sie ins Obergeschoß, welches vier großzügige Zimmer mit Balkon, sowie zwei Bäder beherbergt. Durch die volle Unterkellerung bietet die Immobilie genügend Stauraum, welcher sich auch wohnlich ausbauen ließe. Ebenso im Keller befindet sich ein stillgelegtes Hallenbad mit Außenzugang welches durch wenige Arbeiten wieder in Betrieb genommen werden kann. Ein Barbereich mit Theke, Gäste-WC, sowie eine Dusche und eine große Sauna ergänzen das Angebot hier. Abgerundet wird das Haus durch einen liebevoll angelegten Garten mit nach Südwesten ausgerichteter Terrasse und zwei Balkonen. Ihre Familie und Gäste werden sich hier zu allen Jahreszeiten wohlfühlen! Zwei Garagen mit Zugang zum Garten und zwei Stellplätze davor bieten weiteren Parkraum. Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Angebot. Wir zeigen Ihnen gerne die weiteren Details!

CODICE OGGETTO: 24082024 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Dettagli dei servizi

- ruhige Lage mit sehr guter infrastruktureller Anbindung
- sehr gute Erreichbarkeit aller Einrichtungen wie beispielsweise Ärzte und Einkaufsmärkte
- Kindergarten in 3 Gehminuten erreichbar; Grundschule in unmittelbarer Nähe (etwa 4 Gehminuten); weiterführende Schulen in der Kernstadt von Hofheim sind gut erreichbar
- im Erdgeschoss großzügiges Wohnzimmer mit offenem Kamin, Balkon, Esszimmer, Küche, Bad und ein Schlafzimmer
- im Obergeschoss vier Schlafzimmer, Zwei Badezimmer und Balkon
- voll unterkellert
- Schwimmbad, Bar, Sauna, Gäste-WC und separate Dusche im Kellergeschoß mit Aussenzugang
- geschmackvoll angelegter Garten mit großer Terrasse in südwestlicher Ausrichtung
- 2 Garagen und 2 Stellplätze

CODICE OGGETTO: 24082024 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

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. 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.

CODICE OGGETTO: 24082024 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 255.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist H.
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.

CODICE OGGETTO: 24082024 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Partner di contatto

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

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus
E-Mail: hofheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com