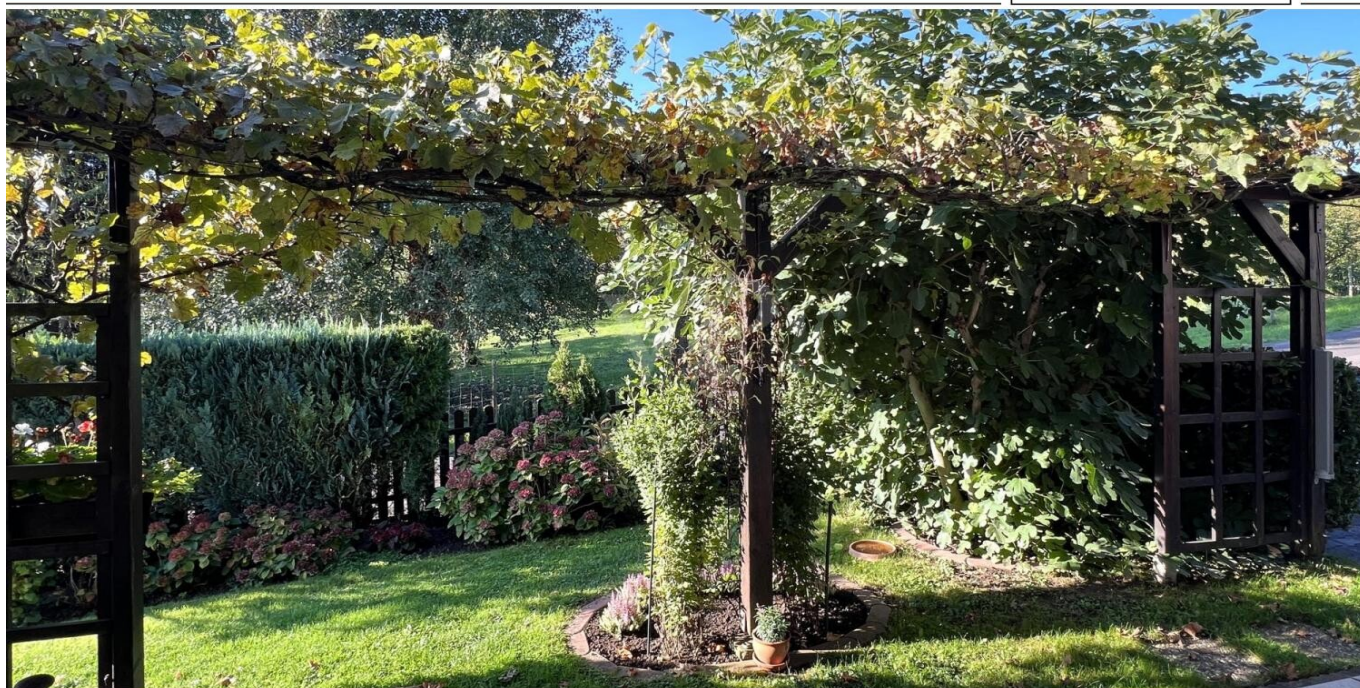


Hofheim am Taunus / Marxheim

Casa unifamiliare indipendente in posizione privilegiata immersa nella natura

Codice oggetto: 25082132



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 177 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 524 m²

Codice oggetto: 25082132 - 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: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25082132
Superficie netta	ca. 177 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	895.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 121 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	04.07.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	159.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

Codice oggetto: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

La proprietà



Codice oggetto: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

La proprietà



Codice oggetto: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

La proprietà



Codice oggetto: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

La proprietà



Codice oggetto: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

Codice oggetto: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

La proprietà

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
IN THE WORLD

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

Codice oggetto: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

Una prima impressione

Questa casa unifamiliare indipendente, costruita nel 1978 con solide fondamenta, vanta una generosa superficie abitabile di circa 177 m², più ulteriori 70 m² di superficie abitabile finita nel seminterrato. La planimetria ben progettata e versatile offre una varietà di utilizzi: per una famiglia numerosa, per una convivenza multigenerazionale o per combinare vita e lavoro sotto lo stesso tetto. Sono disponibili un totale di 7 camere, 3 bagni completi e 3 cucine completamente attrezzate, rendendo possibile l'affitto di singole unità. Il balcone al piano superiore, che si estende per l'intera larghezza della casa, e la terrazza del soggiorno al piano terra sono entrambi esposti a sud-ovest. Tra i notevoli lavori di ammodernamento e ristrutturazione degli ultimi anni figurano l'installazione di un nuovo allacciamento fognario (2024), la ristrutturazione e la riprogettazione del bagno al piano terra con cabina doccia (2016) e l'installazione di un nuovo impianto di riscaldamento (2012). Inoltre, il garage è stato dotato di una porta sezionale elettrica. La posizione della proprietà, ai margini di un campo in una tranquilla strada residenziale, è particolarmente degna di nota, offrendo opportunità per passeggiate e una varietà di attività all'aperto, mentre negozi, medici, scuole e altri servizi per le necessità quotidiane sono facilmente e rapidamente raggiungibili. Questa spaziosa casa indipendente con garage e posto auto coperto, immersa in un giardino a bassa manutenzione, la rende particolarmente attraente per coloro che apprezzano la qualità della vita, il comfort e la funzionalità. Scoprite le possibilità che questa proprietà in questa posizione incantevole offre prenotando una visita personalizzata. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e fissare un appuntamento.

Codice oggetto: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

Dettagli dei servizi

- freistehendes Einfamilienhaus
- sehr gepflegt
- ruhige Feldrandlage
- durchdachter, vielseitig nutzbarer Grundriss
- vollständig unterkellert
- 3 Küchen
- 3 vollwertige Badezimmer
- pflegeleicht angelegter Garten
- Brunnen zur Gartenbewässerung
- Garage
- Carport
- reine Anliegerstraße (kein Durchgangsverkehr)
- hervorragende Infrastruktur

Codice oggetto: 25082132 - 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: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 159.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

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.

Codice oggetto: 25082132 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com