

Hofheim am Taunus – Marxheim

## La tua nuova casa su un terreno da sogno: spazio per la famiglia, il giardino e le idee

Codice oggetto: 25082080



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

PREZZO D'ACQUISTO: 950.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 169,25 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.142 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25082080 - 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: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25082080
Superficie netta	ca. 169,25 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1956
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	950.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	08.10.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	343.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1956

Codice oggetto: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La proprietà





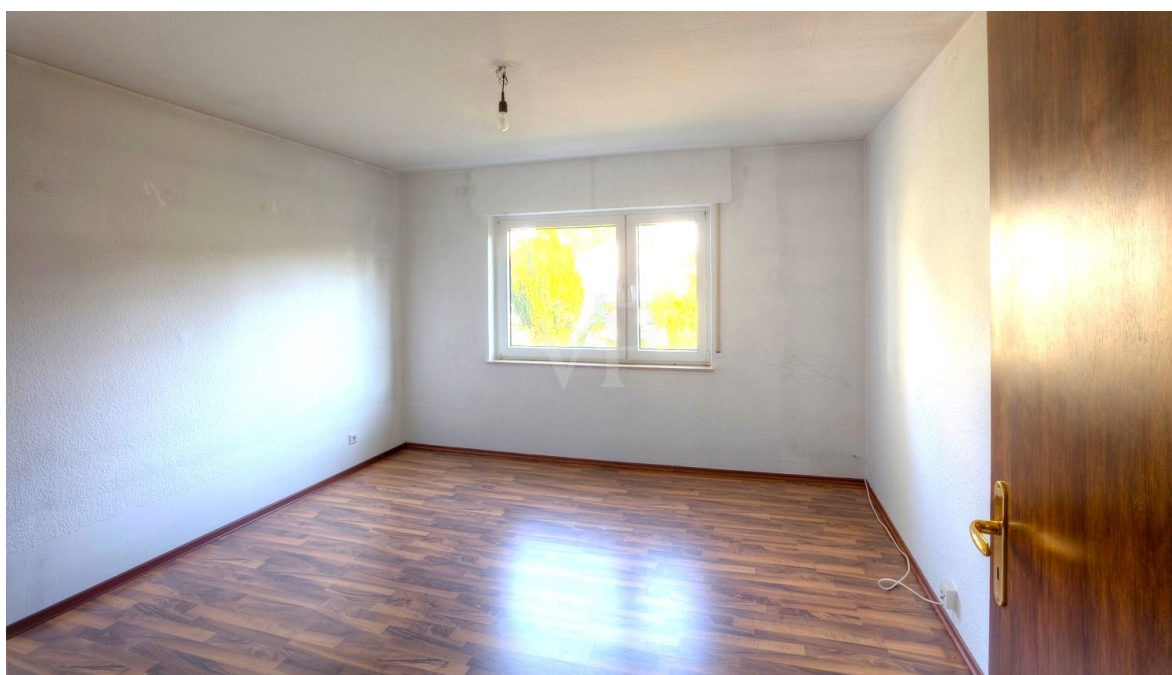
Codice oggetto: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La proprietà



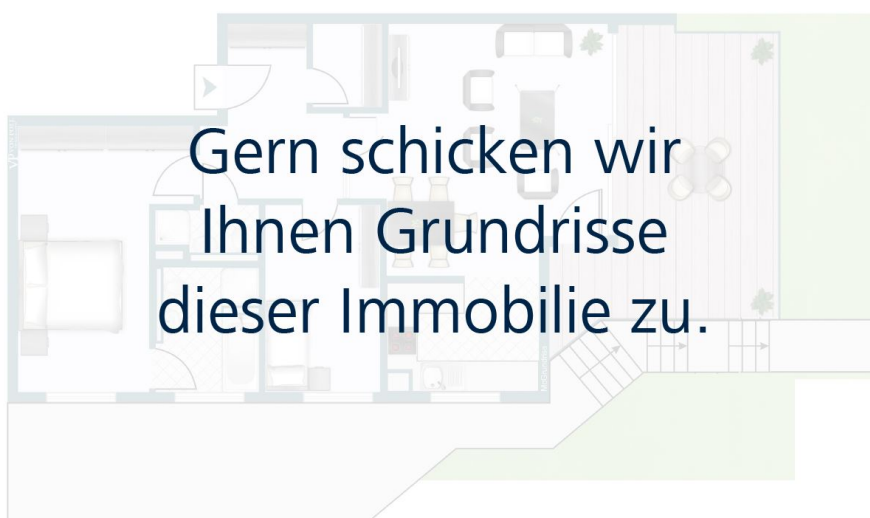
Codice oggetto: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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



Codice oggetto: 25082080 - 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

**Codice oggetto: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim**

## Una prima impressione

Benvenuti nella casa dei vostri sogni! In vendita un'affascinante casa bifamiliare in posizione centrale a Marxheim. Costruita nel 1956, la proprietà offre circa 169 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. L'ampio terreno si estende su circa 1.142 m<sup>2</sup> e offre una varietà di possibilità esterne. La casa è divisa in due appartamenti separati, il che la rende versatile sia per l'uso privato che per l'affitto. Entrambi gli appartamenti misurano circa 70 m<sup>2</sup>, distribuiti su tre stanze, una cucina, un bagno e un balcone o una terrazza. La casa è in buone condizioni, con importanti lavori di ammodernamento e ristrutturazione eseguiti, tra cui la sostituzione dell'impianto di riscaldamento nel 2020. L'impianto di riscaldamento è centralizzato, garantendo una distribuzione uniforme del calore. La qualità degli impianti e degli accessori della casa è standard. Un punto di forza di questa proprietà è l'ampio giardino, ideale per gli amanti del giardinaggio o per le famiglie con bambini. La posizione centrale della casa consente di raggiungere facilmente a piedi il centro di Hofheim e la stazione della S-Bahn, semplificando notevolmente la vita quotidiana. Due garage e numerosi posti auto in un lungo viale d'accesso fiancheggiato da rose offrono ampio parcheggio sia ai residenti che agli ospiti. Questa proprietà è ideale per famiglie o coppie che apprezzano una posizione centrale senza rinunciare ad ampi spazi esterni. Grazie agli ottimi collegamenti con i mezzi pubblici e alla vicinanza al centro città, è in una posizione perfetta per pendolari e lavoratori della zona. L'edificio è altrettanto attraente per proprietari e investitori alla ricerca di un investimento sostenibile e a prova di futuro. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di fissare un appuntamento per una visita. Cogliete l'occasione per conoscere questa versatile casa bifamiliare a Hofheim e scoprirne il potenziale in una consulenza personalizzata. Non vediamo l'ora di presentarvi personalmente i punti salienti di questa proprietà.

**Codice oggetto: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim**

## Dettagli dei servizi

- centrale Lage mit großem Garten
- fußläufige Erreichbarkeit der Hofheimer Innenstadt und der S-Bahn
- insgesamt zwei Wohneinheiten:
- Erdgeschoss ca. 71m<sup>2</sup> - Drei Zimmer, Wohnküche, Bad, Wintergarten und Terrasse
- 1.Obergeschoß ca 69m<sup>2</sup> - Zwei Zimmer, Wohnküche, Bad und zwei Balkone
- Dachgeschoß ca. 29m<sup>2</sup> - Zwei Zimmer
- Grundstück überdurchschnittlich groß
- zwei Garagen
- zahlreiche Stellplätze

**Codice oggetto: 25082080 - 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: 25082080 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 343.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.  
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 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: 25082080 - 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](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)