

Hofheim am Taunus – Diedenbergen

# Spazioso bungalow progettato da un architetto

Codice oggetto: 25082124



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 375 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.440 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

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

Codice oggetto: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## A colpo d'occhio

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Codice oggetto      | 25082124     |
| Superficie netta    | ca. 375 m²   |
| Tipologia tetto     | a padiglione |
| Vani                | 11           |
| Anno di costruzione | 1966         |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 1.250.000 EUR                                                             |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2021                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Necessita ristrutturazione                                                |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune              |

Codice oggetto: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 17.11.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 216.00 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | G                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1963                             |

Codice oggetto: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## La proprietà



Codice oggetto: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## La proprietà



Codice oggetto: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## La proprietà



Codice oggetto: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## La proprietà



Codice oggetto: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## La proprietà



Codice oggetto: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## La proprietà



Codice oggetto: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## 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: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## 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: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## Una prima impressione

Questo affascinante bungalow, costruito nel 1966, colpisce per il suo spazioso design a un solo piano e il classico tetto a padiglione, che conferisce alla casa un'eleganza senza tempo. L'architettura a due ali, con tre potenziali unità abitative, consente una netta separazione tra zona giorno e zona notte o offre le condizioni ideali per soluzioni abitative combinate, ad esempio per famiglie, nuclei familiari multigenerazionali o una combinazione di vita quotidiana e lavorativa. Il cuore della casa è l'ampia zona giorno con accesso diretto alla terrazza e vista sul giardino. Un totale di undici stanze ben proporzionate, distribuite tra il piano terra e il seminterrato, offrono usi versatili: come camere da letto, uffici, camere per gli ospiti o sale hobby. Le ampie finestre garantiscono molta luce naturale e un ambiente abitativo piacevole. Un punto di forza particolare è l'appartamento indipendente accessibile separatamente, che, con semplici modifiche, è ideale per l'affitto, per i figli adulti o come suite per gli ospiti. Scoprite le possibilità offerte da questa eccezionale proprietà: saremo lieti di presentarvi l'immobile durante una visita di persona.

Codice oggetto: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## Dettagli dei servizi

- Ebenerdiger Grundriss – barrierefrei
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang
- Zwei Gebäudeflügel mit flexibler Raumaufteilung
- Drei Wohneinheiten möglich
- Klassisches Walmdach – langlebig und ästhetisch
- Schwer einsehbarer Garten mit Pool und sonnenverwöhnter Terrasse
- voll unterkellert
- sanierungsbedürftig

**Codice oggetto: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen**

## 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.

Diedenbergen ist ein Ortsteil der Kreisstadt Hofheim am Taunus.

Der Ort liegt am Abhang eines bewaldeten Talausläufers und ist aufgrund dieser Hanglage schon von weitem zu sehen.

Den Mittelpunkt von Diedenbergen prägt die evangelische Kirche, die als Nachfolgebau von 1754 bis 1756 errichtet wurde. Sie birgt einen Schatz der besonderen Art.

Der städtische Weinberg am Wickerer Berg knüpft an die alte Weinanbautradition Diedenbergens an. Über die Arbeit der Winzer informiert ein Weinlehrpfad, der das ganze Jahr über begangen werden kann.

In Diedenbergen gibt es neben einer Bäckerei und Apotheke auch mehrere Ärzte und für die Freizeitaktivitäten ist auch gesorgt; so finden Sie direkt im Ort einen Tennisclub und eine Musikschule.

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 befindet sich direkt im Hofheimer Zentrum.

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 in Zukunft geplante ICE-Halt in Hofheim-Wallau mit dem Sie innerhalb von ein paar Minuten am Frankfurter-Flughafen sind.

Der Ortsteil Diedenbergen selbst wird von mehreren Buslinien bedient, die zwischen Hofheim und Wiesbaden verkehren.

Codice oggetto: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 216.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25082124 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## 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)