

Hofheim am Taunus – Marxheim

# Affascinante casa progettata da un architetto in una posizione privilegiata

**Codice oggetto: 25082139**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 990.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 209,28 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 794 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25082139 - 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: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25082139	Prezzo d'acquisto	990.000 EUR
Superficie netta	ca. 209,28 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	7	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Superficie lorda	ca. 61 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1961	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

Codice oggetto: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	322.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	12.03.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961

Codice oggetto: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La proprietà

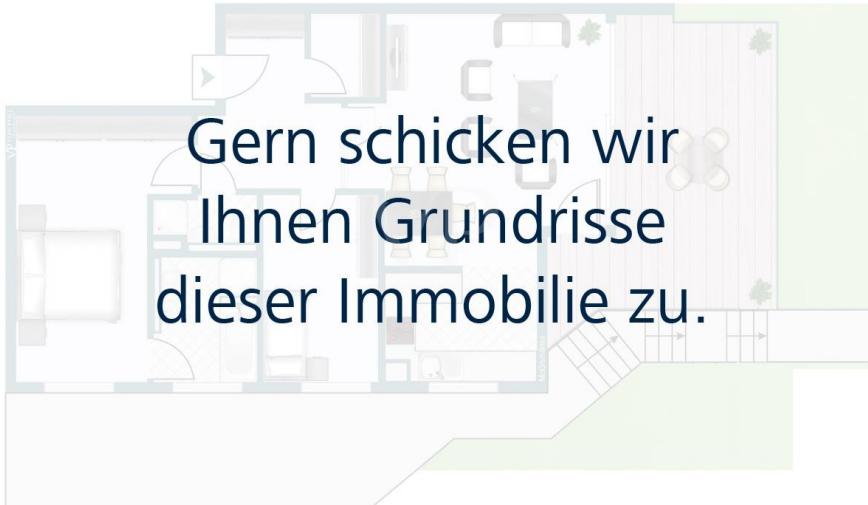


Codice oggetto: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La proprietà

IHRE BESTE LAGE

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

**Codice oggetto: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim**

## Una prima impressione

Questa imponente casa indipendente, costruita nel 1961, sorge su un ampio terreno di circa 794 m<sup>2</sup> in una posizione particolarmente bella. Con una superficie abitabile di circa 209,28 m<sup>2</sup> e un totale di sette locali, questa proprietà offre ampio spazio per una varietà di soluzioni abitative e possibilità di design personalizzate. La planimetria colpisce per la sua distribuzione ben studiata: cinque confortevoli camere da letto offrono rifugi privati per tutta la famiglia o per i vostri ospiti. Due bagni ben proporzionati assicurano un inizio di giornata rilassato e offrono comfort quotidiano. L'ampio ingresso crea una piacevole sensazione di apertura all'ingresso, ulteriormente accentuata dagli alti soffitti e dalle finestre parzialmente panoramiche nel soggiorno. L'elegante camino è una vera attrazione, creando un'atmosfera accogliente, soprattutto nelle giornate più fresche. La piscina in giardino offre un rifugio rinfrescante nelle calde giornate estive e si integra armoniosamente nel bellissimo giardino. All'interno della casa, pavimenti in rovere e parquet conferiscono alla proprietà un'atmosfera confortevole e raffinata. Gli ampi spazi, gli ambienti luminosi e gli elementi classici offrono l'opportunità di realizzare le proprie idee di interior design. La proprietà necessita attualmente di ristrutturazione, offrendovi la possibilità di modernizzarla secondo i vostri desideri e adattarla alle vostre esigenze. L'ampio terreno non solo offre ampi spazi abitativi, ma anche privacy e accesso a un bellissimo giardino, ricco di alberi secolari e piante varie. In breve: questa casa indipendente combina un grande potenziale con una posizione attraente, un ampio terreno e una varietà di caratteristiche come camino, piscina e garage. Scoprite le possibilità offerte da questa eccezionale proprietà: saremo lieti di mostrarvi la proprietà di persona.

**Codice oggetto: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim**

## **Dettagli dei servizi**

- Kamin
- Parkett
- hohe Decken
- Panoramafenster im Wohnzimmer
- sehr schöner Garten
- Außenkarmin
- Pool
- Garage
- sanierungsbedürftig

**Codice oggetto: 25082139 - 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: 25082139 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 322.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25082139 - 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)