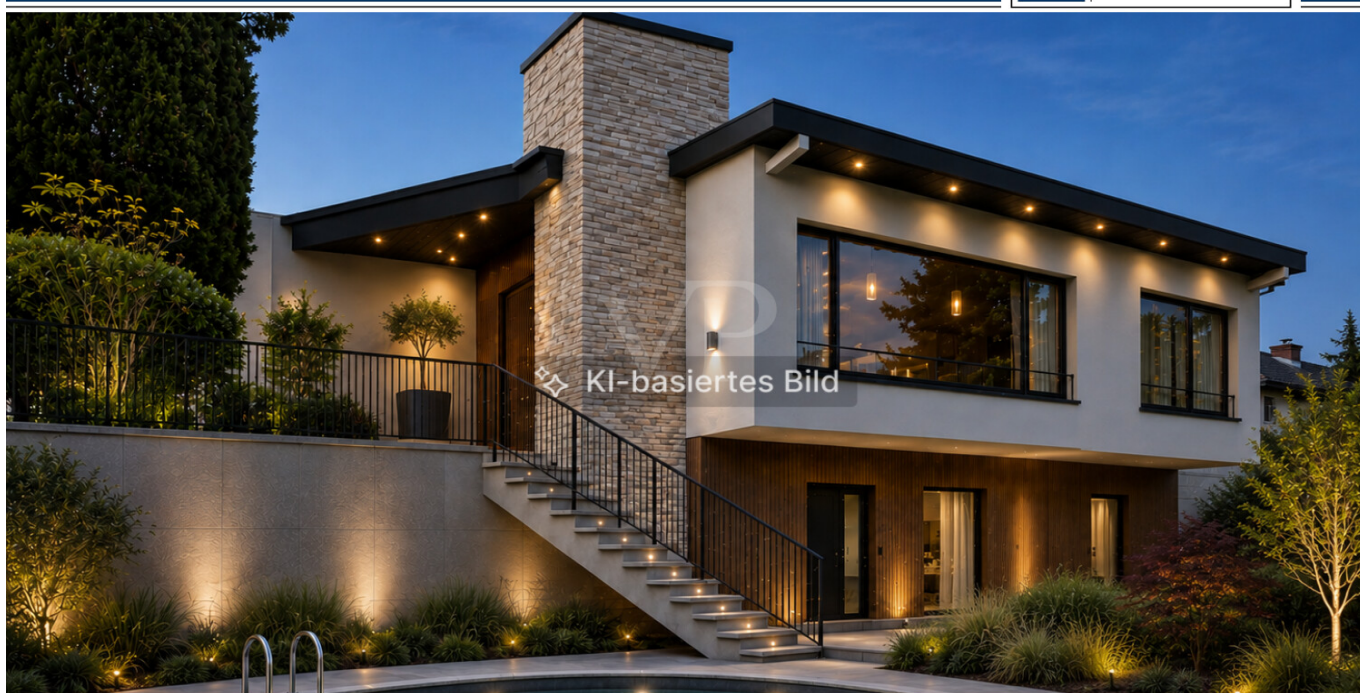


Hofheim am Taunus - Marxheim

# Architektenhaus in Top-Lage

Codice oggetto: 26082002



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

PREZZO D'ACQUISTO: 939.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 209,28 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 794 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26082002 - 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: 26082002 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26082002
Superficie netta	ca. 209,28 m <sup>2</sup>
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1961
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	939.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 61 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune

**Codice oggetto: 26082002 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>322.70 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>12.03.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1961</b>

Codice oggetto: 26082002 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26082002 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26082002 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26082002 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

## La proprietà



Codice oggetto: 26082002 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Codice oggetto: 26082002 - 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](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: 26082002 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

## La proprietà



VP VON POLL IMMOBILIEN

SCANNEN. FOLGEN.  
ENTDECKEN.

 Instagram

Immobilien in den besten Lagen



HIER FOLGEN!

### Ihre Vorteile



IMMER  
UP-TO-DATE



EXKLUSIVE  
EINBLICKE



NICHTS  
VERPASSEN



TIPPS &  
RATGEBER



INSPIRATION &  
WOHNTRENDS



COMMUNITY &  
AUSTAUSCH

@vonpoll\_maintaunuskreis

**Codice oggetto: 26082002 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim**

## Una prima impressione

Dieses repräsentative Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1961 präsentiert sich auf einem großzügigen ca. 794 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer besonders schönen Lage. Mit einer Wohnfläche von ca. 209,28 m<sup>2</sup> und insgesamt sieben Zimmern bietet diese Immobilie ausreichend Platz für unterschiedlichste Wohnkonzepte und individuelle Entfaltungsmöglichkeiten.

Der Grundriss überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung: Fünf komfortable Schlafzimmer schaffen persönlichen Rückzugsraum für die ganze Familie oder Ihre Gäste. Zwei gut geschnittene Badezimmer ermöglichen einen entspannten Start in den Tag und sorgen für Komfort im Alltag. Die großzügige Diele eröffnet beim Betreten des Hauses ein angenehmes Raumgefühl, das durch hohe Decken und teils Panoramafenster im Wohnzimmer noch zusätzlich unterstrichen wird. Attraktiv ist der stilvoller Kamin, der besonders an kühlen Tagen für eine gemütliche Atmosphäre sorgt.

Für Freizeitvergnügen sorgt besonders der Pool im Garten, der an heißen Sommertagen Erfrischung verspricht und sich harmonisch in den sehr schönen Garten einfügt.

Im Inneren des Hauses überzeugen Eichendielen und Parkettböden, die dem Objekt eine behagliche und wertige Anmutung verleihen. Weitläufige Flächen, helle Räume und klassische Ausstattungsdetails geben Ihnen die Möglichkeit, Ihre eigenen Wohnideen umzusetzen.

Die Immobilie befindet sich aktuell in einem sanierungsbedürftigen Zustand, was Ihnen die Chance eröffnet, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und an Ihre Bedürfnisse anzupassen.

Das großzügige Grundstück bietet nicht nur Raum zur Entfaltung, sondern auch Privatsphäre und Zugang zu einem herrlichen Garten, der mit reichem Baumbestand und abwechslungsreicher Bepflanzung begeistert.

**Fazit:** Dieses Einfamilienhaus vereint viel Potenzial mit einer attraktiven Lage, einem großzügigen Grundstück und einer Vielzahl an Ausstattungsmerkmalen wie Kamin, Pool und Garage. Entdecken Sie die Möglichkeiten, die dieses besondere Angebot Ihnen bietet – gerne stellen wir Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor.

**Codice oggetto: 26082002 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim**

## **Dettagli dei servizi**

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

**Codice oggetto: 26082002 - 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: 26082002 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim**

## Ulteriori informazioni

**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: 26082002 - 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)**