

Hofheim am Taunus - Marxheim

Luminoso appartamento mansardato di 4 locali a Marxheim con tre balconi

Codice oggetto: 25082128



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 520.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 126 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 25082128 - 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: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25082128	Prezzo d'acquisto	520.000 EUR
Superficie netta	ca. 126 m ²	Appartamento	Attico
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Bagni	1	Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Anno di costruzione	1982	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato	Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	72.30 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	19.06.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1982

Codice oggetto: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

La proprietà



Codice oggetto: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

La proprietà



Codice oggetto: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

La proprietà



Codice oggetto: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

La proprietà



Codice oggetto: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

La proprietà



Codice oggetto: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

La proprietà



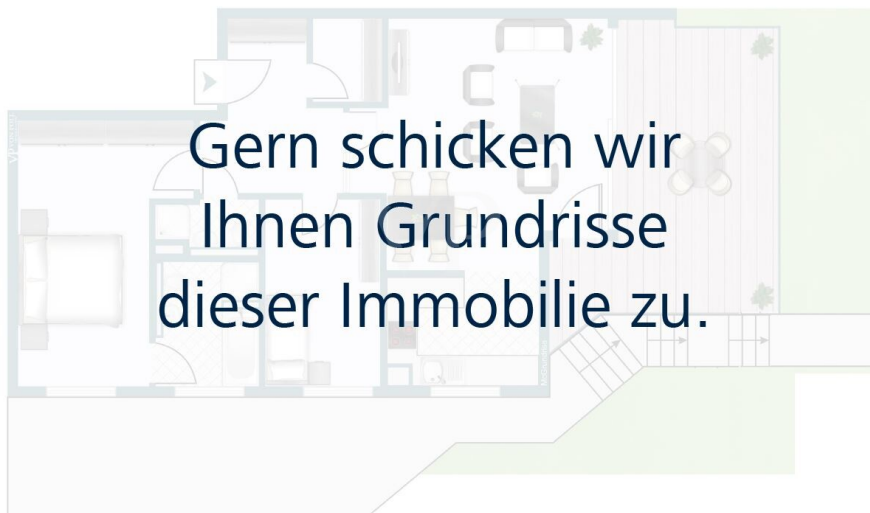
Codice oggetto: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN*



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: 25082128 - 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: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Una prima impressione

Siamo lieti di presentare questo attico di ampie dimensioni al secondo piano. Situato in un edificio di cinque unità ben tenuto risalente al 1982, vanta condizioni eccellenti, comfort moderni e tre balconi soleggiati con vista mozzafiato. L'appartamento è stato costantemente rimodernato negli ultimi anni. Particolarmente degni di nota sono i bagni recentemente ristrutturati e il nuovo impianto di riscaldamento, che garantisce un elevato livello di comfort ed efficienza energetica. Grazie alla disposizione ottimale e alla zona giorno open space con moderne porte in vetro, l'appartamento offre una casa confortevole sia per famiglie che per coppie che cercano ampi spazi. Un camino nel soggiorno invita a trascorrere serate accoglienti e crea un'atmosfera particolarmente invitante. Questa proprietà beneficia inoltre di una stabile comunità di proprietari (quattro unità nell'edificio) e di spese condominiali mensili relativamente basse (436 € negli ultimi due anni, con alcuni rimborsi sostanziali). Il trasloco è possibile da fine 2026/inizio 2027 previo accordo; tuttavia, le visite sono possibili immediatamente previo accordo, in modo che gli interessati possano farsi un'idea anticipata di questa proprietà speciale.

Codice oggetto: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Dettagli dei servizi

- **Wohnfläche: ca. 126 qm**
- **Zimmer: 4 (Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer/Büros je nach Bedarf)**
- **Baujahr: 1982**
- **Neue Heizungsanlage, neue Heizkörper**
- **Komplett erneuerte Bäder mit hochwertigen Armaturen und modernen Fliesen**
- **Frisch renovierte Oberflächen und gepflegte Bodenbeläge**
- **Balkone: 3 Balkone in verschiedene Himmelsrichtungen – ideal für Sonne zu jeder Tageszeit**
- **Bodenbeläge: Laminat / Vinylparkett / Fliesen**
- **Küche: moderne Einbauküche (im Preis inkludiert)**
- **Großzügiges Kellerabteil**
- **Exklusives Sondernutzungsrecht am Dachboden (perfekter Stauraum)**
- **Tiefgaragenstellplatz im Preis inklusive**

Codice oggetto: 25082128 - 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: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 72.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25082128 - 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