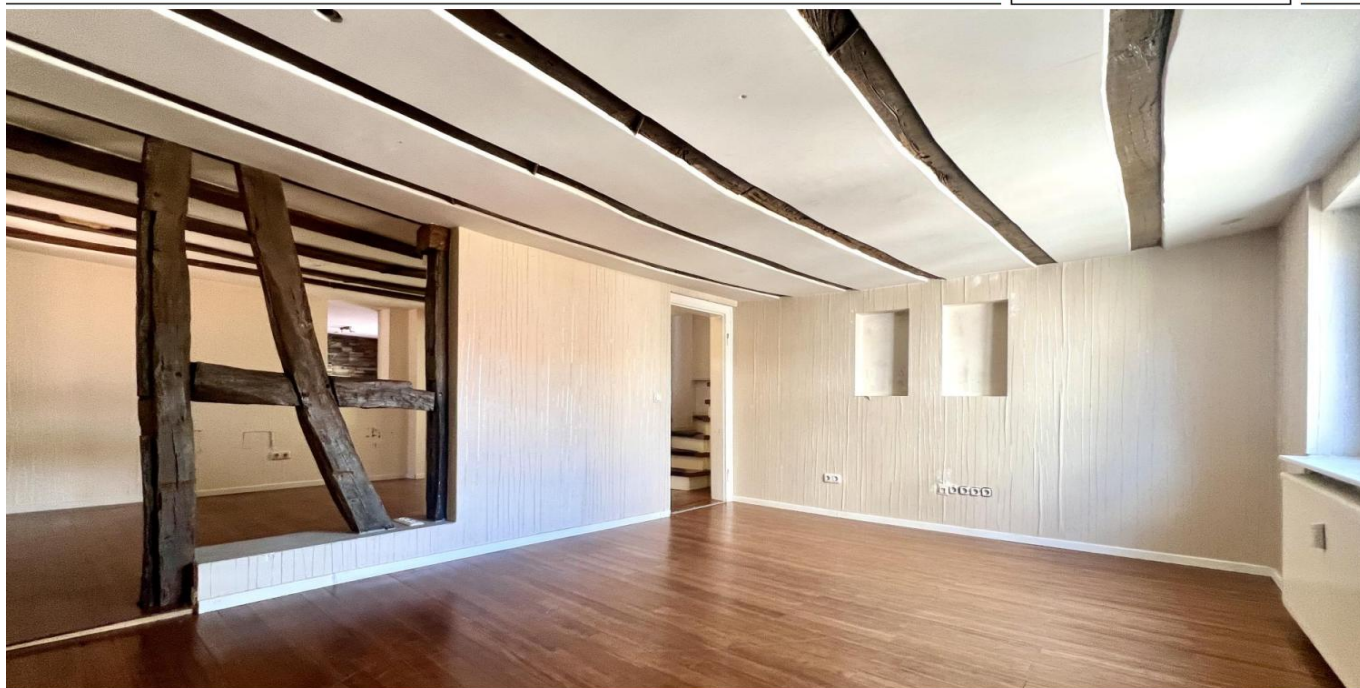


Hofheim am Taunus – Wallau

## Open House il 13 dicembre dalle 11:00 alle 12:30 - Concetto di casa nella casa su tre piani

Codice oggetto: 25082114



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

PREZZO D'ACQUISTO: 390.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 206 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 110 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

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

Codice oggetto: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## A colpo d'occhio

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Codice oggetto      | 25082114   |
| Superficie netta    | ca. 206 m² |
| Vani                | 7          |
| Camere da letto     | 5          |
| Bagni               | 2          |
| Anno di costruzione | 1980       |

|                        |                                                                               |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 390.000 EUR                                                                   |
| Compenso di mediazione | KaufpreisesKäuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Stato dell'immobile    | Ammodernato                                                                   |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                     |
| Superficie lorda       | ca. 7 m²                                                                      |
| Caratteristiche        | Cucina componibile                                                            |

Codice oggetto: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 27.08.2025    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 163.00 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | F                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1980                                |

Codice oggetto: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## La proprietà



Codice oggetto: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## La proprietà



Codice oggetto: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## La proprietà



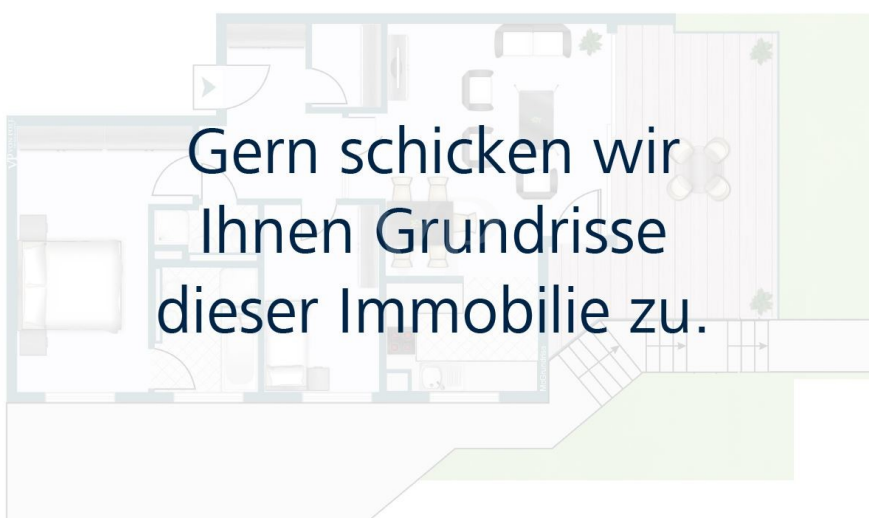
Codice oggetto: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## 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: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## 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: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Una prima impressione

In una tranquilla strada laterale del centro storico di Wallau, siamo lieti di presentare questa proprietà, distribuita su tre piani. Si accede attraverso un ampio cancello nel cortile e si entra in una casa nella casa con circa 200 metri quadrati di superficie abitabile e sette stanze. La maggior parte dell'immobile è già stata ristrutturata e adeguata agli standard moderni. Ad esempio, l'impianto elettrico è stato rinnovato, le finestre sostituite e i bagni sono stati modernizzati. Tuttavia, sono ancora necessari alcuni ritocchi. Il piano terra comprende due stanze, una delle quali con accesso a un bagno con doccia. Un piccolo angolo cottura è stato integrato nel corridoio, consentendo di utilizzare il piano terra come appartamento indipendente. L'appartamento principale, situato al piano superiore e in mansarda, dispone di una cucina a pianta aperta, un soggiorno, tre camere da letto e il bagno principale. Se state cercando una proprietà unica ma spaziosa in un quartiere tranquillo con il fascino delle tradizionali case a graticcio, non vediamo l'ora di contattarvi.

Codice oggetto: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Dettagli dei servizi

- direkte Altstadtlage von Hofheim Wallau
- Haus im Haus Konzept auf drei Etagen
- teils sanierter Zustand
- viele Zimmer zur individuellen Nutzung
- Balkon

**Codice oggetto: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau**

## 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 Real- und Berufsfachschulen bis hin zum Gymnasium. Ein privates Gymnasium befindet sich im ca. 6 km entfernten Kelkheim/Ts.. Internationale Schulen findet man 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 es über ein überdurchschnittliches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten.

Wallau ist ein Ortsteil der Kreisstadt Hofheim am Taunus.

Der Ort liegt ca. 10 Kilometer südwestlich des Hofheimer Stadtkerns und liegt an Hofheims Westgrenze und an der Grenze zum Vordertaunus im Tal des Wickerbachs, der mitten durch den Ort fließt.

Sportlichen Aktivitäten kann man beim TV Wallau 1861 e.V. nachgehen. Das Angebot des Vereins umfasst Fußball, Handball, Tischtennis, Turnen, Leichtathletik, Radfahren und Wandern.

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 Wallau wird von mehreren Buslinien bedient die zwischen Hofheim und Wiesbaden verkehren.

Codice oggetto: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.8.2025.  
Endenergieverbrauch beträgt 163.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25082114 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## 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)