

Hofheim am Taunus – Marxheim

# Großzügige Vier-Zimmer-Wohnung in Marxheim

*Codice oggetto: 25082147*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 459.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 117 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

Codice oggetto: 25082147 - 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: 25082147 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25082147
Superficie netta	ca. 117 m²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	459.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25082147 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	125.40 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	18.03.2029	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

Codice oggetto: 25082147 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25082147 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25082147 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25082147 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25082147 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25082147 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## 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: 25082147 - 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: 25082147 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim**

## Una prima impressione

Diese gepflegte Vier-Zimmer-Wohnung in Hofheim-Marxheim bietet auf rund 117m<sup>2</sup> Wohnfläche ein großzügiges und durchdachtes Raumkonzept, das sich ideal sowohl für Paare als auch für Familien oder Homeoffice-Lösungen eignet. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, das kontinuierlich instand gehalten wurde.

Die vier gut geschnittenen Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das helle, freundliche Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet durch einen Raumteiler auch ausreichend Platz für einen Essbereich. Drei weitere Räume stehen als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer zur Verfügung – ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen. Die Raumaufteilung eignet sich sowohl für das Wohnen mit der Familie als auch für die flexible Nutzung als Arbeitszimmer oder Gästezimmer.

Das Badezimmer ist funktional gestaltet und mit Badewanne, Dusche, Waschbecken sowie WC ausgestattet. Die Wohnräume sind mit Fliesen- und Teppichboden ausgestattet. Die offene Einbauküche ist im Angebot enthalten und bietet viel Stauraum sowie ausreichend Platz zum gemeinsamen Kochen und Genießen.

Ein besonderes Plus sind die zwei großen Balkone, die jeweils in unterschiedliche Himmelsrichtungen ausgerichtet sind und mit einem unverbaubaren Blick Richtung Skyline Frankfurt, Flughafen Frankfurt, die Main-Ebene bis zum Odenwald, zur Entspannung einladen. Hier können Sie zu jeder Tageszeit die Sonne genießen oder den Tag entspannt ausklingen lassen.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Tiefgaragenstellplatz ist im Preis inbegriffen und sorgt für einen komfortablen und sicheren Stellplatz Ihres Fahrzeugs. Auch für Besucher ist gesorgt, es stehen ausreichend Parkplätze im Außenbereich zur Verfügung. Im Innenhof gibt es eine große Grünfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung, es bieten sich vielfältige Möglichkeiten zum Entspannen oder für gesellige Stunden mit der Hausgemeinschaft.

Der Gesamtzustand der Immobilie ist gepflegt und lässt Raum für individuelle Gestaltungsideen. Besonders hervorzuheben ist das neu sanierte Dach, welches den Werterhalt für die kommenden Jahre sicherstellt.

Die Lage der Wohnung überzeugt durch eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Freizeiteinrichtungen in

direkter Nähe. Trotz der zentralen Lage genießen Sie durch die Ausrichtung der Wohnung ein angenehmes Wohnumfeld.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

**Codice oggetto: 25082147 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim**

## Dettagli dei servizi

- Wohnfläche: ca. 117qm
- Zimmer: 4 (Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer/Büros je nach Bedarf)
- Zwei Balkone in verschiedene Himmelsrichtungen – ideal für Sonne zu jeder Tageszeit
- Neu saniertes Dach
- Baujahr 1973
- Bodenbeläge: Fliesen/Teppichboden
- Küche: offene Einbauküche (im Preis inkludiert)
- Großzügiges Kellerabteil
- große Grünfläche im Hof zur gemeinschaftlichen Nutzung mit Sitzgelegenheiten
- Tiefgaragenstellplatz im Preis inklusive



**Codice oggetto: 25082147 - 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: 25082147 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.3.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 125.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25082147 - 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)