

Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## Gemütliches Fachwerkhaus

*Codice oggetto: 25082148*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 141,79 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 233 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25082148 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

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

Codice oggetto: 25082148 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25082148
Superficie netta	ca. 141,79 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1904
Garage/Posto auto	3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	650.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Superficie lorda	ca. 31 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25082148 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	20.11.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	178.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1963

Codice oggetto: 25082148 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## La proprietà





Codice oggetto: 25082148 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## La proprietà



Codice oggetto: 25082148 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## La proprietà





Codice oggetto: 25082148 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## La proprietà





Codice oggetto: 25082148 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Codice oggetto: 25082148 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## 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: 25082148 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen**

## Una prima impressione

Dieses rundum sanierte Fachwerkhaus im alten Ortskern von Diedenbergen präsentiert sich mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 142 m<sup>2</sup> plus einer Nutzfläche von ca. 31 m<sup>2</sup>. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft sowie guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie das regionale Straßenverkehrsnetz gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit sowohl des Stadtzentrums als auch der umliegenden Regionen.

Das Haus wurde im Jahr ca. 1900 erbaut und zuletzt im Jahr 2024 umfassend modernisiert. Dadurch erfüllt das Objekt zeitgemäße Wohnansprüche und bietet hohen Komfort. Eine zweckmäßige Raumaufteilung ermöglicht flexibles Wohnen für unterschiedliche Bedürfnisse. Insgesamt verteilen sich sechs Zimmer auf drei Etagen, darunter vier Schlafzimmer, die vielseitig als Gästezimmer, Arbeitsbereich oder Kinderzimmer genutzt werden können.

Der Wohn-/Essbereich im Obergeschoß zeichnet sich durch eine offene Gestaltung und gemütliche Fenster aus, die für angenehmes Tageslicht sorgen. Der direkte Zugang von der Küche zur südlich ausgerichteten Terrasse schafft einen nahtlosen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Die moderne, Wohnküche bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung und ist mit hochwertigen Einbauschränken sowie allen gängigen Elektrogeräten ausgestattet.

Drei funktionale Bäder sorgen für Komfort im Alltag: Im Erdgeschoss befindet sich ein Duschbad, während das Hauptbadezimmer im Obergeschoss mit einer Badewanne, einer großzügigen Dusche sowie modernen Sanitäranlagen ausgestattet ist. Die zentrale Heizungsanlage plus Klimaanlage sorgt für angenehme Wärme im gesamten Haus und gewährleistet dabei eine effiziente und zuverlässige Versorgung.

Der Gartenbereich lädt zur individuellen Gestaltung ein und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Spielfläche, Ort für gesellige Zusammenkünfte oder einfach zum Entspannen – hier können persönliche Vorstellungen problemlos umgesetzt werden. Ein separater Hauswirtschaftsraum und ein Keller bieten zusätzliche Staufläche sowie Platz für Waschmaschine und Trockner. Durch eingezogene Trockenbauwände haben Sie die Möglichkeit im Erdgeschoß noch eine separate Wohnung zu generieren, falls dies nicht gewünscht ist, lässt sich hier der Wohnraum selbstverständlich wieder zur Wohnfläche des Hauses nehmen.



Das Objekt befindet sich in einem einzugsbereiten Zustand und kann kurzfristig übernommen werden. Dank der durchdachten Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2024 präsentiert sich das Haus technisch sowie optisch auf aktuellem Stand.

Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Codice oggetto: 25082148 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## Dettagli dei servizi

- freistehendes Einfamilienhaus in Diedenbergen
- saniert
- ruhige Lage im alten Ortskern
- durchdachter, vielseitig nutzbarer Grundriss
- 141 qm Wohnfläche / 31 qm Nutzfläche
- zwei Terrassen
- pflegeleichter kleiner Garten
- im Erdgeschoß eine Einliegerwohnung abtrennbar
- Klimaanlage
- Wallbox

**Codice oggetto: 25082148 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen**

## 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.

Diedenbergen ist ein Ortsteil der Kreisstadt Hofheim am Taunus.

Der Ort liegt am Abhang eines bewaldeten Talausläufers und ist aufgrund dieser Hanglage schon von weitem zu sehen.

Den Mittelpunkt von Diedenbergen prägt die evangelische Kirche, die als Nachfolgebau von 1754 bis 1756 errichtet wurde. Sie birgt einen Schatz der besonderen Art.

Der städtische Weinberg am Wickerer Berg knüpft an die alte Weinanbautradition Diedenbergens an. Über die Arbeit der Winzer informiert ein Weinlehrpfad, der das ganze Jahr über begangen werden kann.

In Diedenbergen gibt es neben einer Bäckerei und Apotheke auch mehrere Ärzte und für die Freizeitaktivitäten ist auch gesorgt; so finden Sie direkt im Ort einen Tennisclub und eine Musikschule.

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 Bahnhof mit S-Bahn-Anbindung (Linie S2) in Richtung Niedernhausen sowie über Frankfurt am Main nach Dietzenbach befindet sich direkt im Hofheimer Zentrum.



Ebenfalls hält je nach Uhrzeit, die Regionalbahn RB 20 oder der Regionalexpress RE 20 auf der Linie Limburg an der Lahn - Frankfurt am Main, am Hofheimer Bahnhof.

Erwähnenswert ist auch der geplante ICE-Halt für 2025 in Hofheim-Wallau mit dem Sie innerhalb von ein paar Minuten am Frankfurter-Flughafen sind.

Der Ortsteil Diedenbergen selbst wird von mehreren Buslinien bedient, die zwischen Hofheim und Wiesbaden verkehren.

**Codice oggetto: 25082148 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 178.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.  
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: 25082148 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

## 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)