

Hofheim am Taunus – Marxheim

# Großzügiges Reihenhaus in sehr guter Lage

*Codice oggetto: 25082151*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 585.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125,13 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 162 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25082151 - 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: 25082151 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25082151
Superficie netta	ca. 125,13 m <sup>2</sup>
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1988
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	585.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 41 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25082151 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	65.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	16.12.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1988



Codice oggetto: 25082151 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25082151 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25082151 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25082151 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25082151 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25082151 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25082151 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## 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: 25082151 - 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: 25082151 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim**

## Una prima impressione

Willkommen zu einer attraktiven Kaufgelegenheit: Bei diesem Angebot handelt es sich um ein Haus mit einer Wohnfläche von ca. 125,13 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von rund 162 m<sup>2</sup>. Die Immobilie überzeugt durch ihre gute Aufteilung, funktionale Raumaufteilung, die den Grundstein für ein angenehmes Wohnen legen.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und bietet somit ausreichend Platz für Familien, Paare oder alle, die Freiraum bevorzugen und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten schätzen. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein geräumiges Wohnzimmer mit großen Fensterfronten, welche für eine angenehme Helligkeit sorgen, sowie direktem Zugang zum schönen Garten. Dieser Bereich lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob für gesellige Grillabende, als Spielfläche für Kinder oder zur eigenen gärtnerischen Entfaltung.

Die Küche, die im Erdgeschoss liegt, ist ebenfalls großzügig geschnitten und erlaubt die Einrichtung eines Essbereichs. Praktisch: Dank der Fußbodenheizung im Wohn- und Esszimmer, die auch unter dem ansprechenden Granitboden verläuft, genießen Sie Behaglichkeit und Wärme an kälteren Tagen. Ein Gäste-WC sowie ein Abstellraum runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Im Obergeschoss stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Das Tageslicht-Badezimmer vervollständigt dieses Stockwerk. Die Raumgrößen sind darauf ausgelegt, individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden. Auch auf dieser Ebene profitieren Sie von einer guten Aufteilung, die kurze Wege und praktischen Wohnkomfort ermöglicht.

Das Haus präsentiert sich grundsätzlich gepflegt, weist jedoch renovierungsbedürftige Bereiche auf. Dies bietet die ideale Gelegenheit, um mit eigenen Ideen moderne Akzente zu setzen und die Immobilie ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Die Bausubstanz sowie die vorhandenen Ausstattungsdetails – wie Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Granitboden – geben Ihnen hierfür eine solide Basis.

Die Lage des Hauses eröffnet Ihnen eine angenehme Wohnqualität: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar. Eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie das Straßennetz bietet zusätzliche Flexibilität.

Hinzu kommt ein pflegeleichter Garten, der ausreichend Platz zur Erholung im Freien bietet, insbesondere für Familien oder Gartenfreunde. Zwei PKW-Stellplätze sowie weitere Abstellmöglichkeiten machen das Angebot besonders interessant.

Aktuell ist das Haus noch vermietet. Der Auszug der Mieter erfolgt spätestens zum 31.08.2025.

Lassen Sie sich vor Ort von den Möglichkeiten und dem Potenzial dieser Immobilie überzeugen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



Codice oggetto: 25082151 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## Dettagli dei servizi

- Fußbodenheizung im Wohn- und Essbereich
- Granitboden im Erdgeschoss
- 2 Bäder
- Schöner Garten
- 2 PKW-Stellplätze

**Codice oggetto: 25082151 - 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: 25082151 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.12.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 65.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.  
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 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: 25082151 - 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)