

Hofheim am Taunus

Gemütliche DHH mit Blick für die Familie

Codice oggetto: 26082128



PREZZO D'ACQUISTO: 645.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 109 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 375 m²

Codice oggetto: 26082128 - 65719 Hofheim am Taunus

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

Codice oggetto: 26082128 - 65719 Hofheim am Taunus

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26082128
Superficie netta	ca. 109 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1987
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	645.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2011
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 59 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 26082128 - 65719 Hofheim am Taunus

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	21.07.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	152.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1987

Codice oggetto: 26082128 - 65719 Hofheim am Taunus

La proprietà



Codice oggetto: 26082128 - 65719 Hofheim am Taunus

La proprietà



Codice oggetto: 26082128 - 65719 Hofheim am Taunus

La proprietà



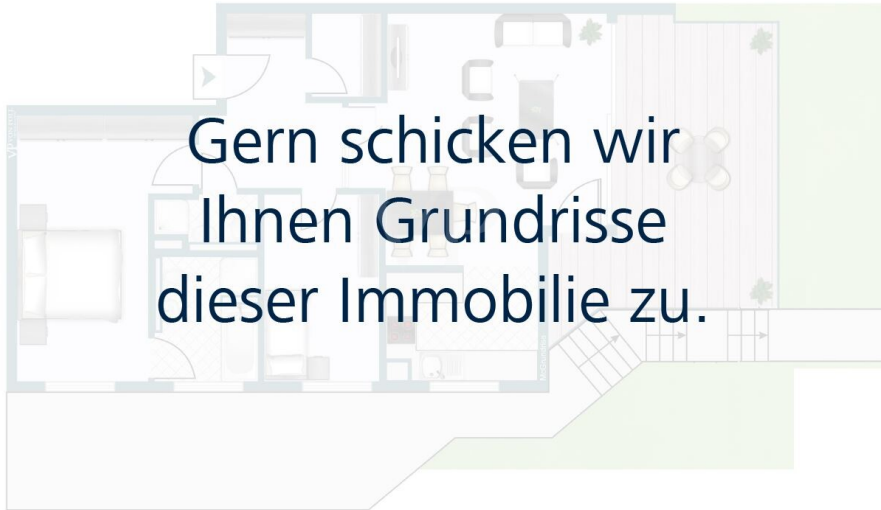
Codice oggetto: 26082128 - 65719 Hofheim am Taunus

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

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: 26082128 - 65719 Hofheim am Taunus

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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/hofheim

VP VON POLL IMMOBILIEN

SCANNEN. FOLGEN.
ENTDECKEN.

Instagram

Immobilien in den besten Lagen



HIER FOLGEN!

@vonpoll_maintaunuskreis

Ihre Vorteile



IMMER
UP-TO-DATE



EXKLUSIVE
EINBLICKE



NICHTS
VERPASSEN



TIPPS &
RATGEBER



INSPIRATION &
WOHTRENDS



COMMUNITY &
AUSTAUSCH

Codice oggetto: 26082128 - 65719 Hofheim am Taunus

Una prima impressione

In beliebter Höhenlage von Hofheim-Lorbach erwartet Sie eine Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1987, grundsolide, bezugsfertig und mit dem notwendigen Platz für die Familie.

Verteilt auf 3 Hausebenen stehen Ihnen 5 Zimmer mit einer zusätzlichen Ausbauoption auf der Gartenebene zur Verfügung.

Im Erdgeschoss befindet sich das Wohn- und Esszimmer mit einem Kaminofen für die nötige Wohlfühlatmosphäre und einer vorgelagerten Sonnenterrasse. Die Küche ist separat gelegen und könnte mit einem kleinen Essplatz ausgestattet werden. Ein Gäste-WC und eine großzügige Diele komplettieren diese Hausebene.

Das Obergeschoss beherbergt zwei große Zimmer, ein Büro sowie das Familienbad mit Tageslicht, Badewanne und Dusche.

Das Dachgeschoss ist das Highlight des Hauses, hell, mit giebelhohen Decken und einer fantastischen Aussicht.

Unterschiedliche Nutzungsvarianten sind denkbar, als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder tolle Büroetage.

Besonders erwähnenswert sind die luftigen Blickachsen aus den jeweiligen Wohnräumen in die umliegende Umgebung und auf den gesamten Ort, je höher die Etage, desto weiter der Blick.

Auf der Gartenebene befinden sich zwei Zimmer als Staufläche oder Werkstatt, ferner steht hier ein großzügiges Zimmer zur Verfügung, welches als weiteres Schlafzimmer ausgebaut werden könnte, ein eigener Eingang ist bereits vorhanden.

Parkfläche für Ihre Fahrzeuge bieten ein Carport und ein Stellplatz davor.

Zusammenfassend dürfen wir Ihnen eine Immobilie von solider Bauqualität anbieten, die keine Sanierung sondern höchstens einer Anpassung an den individuellen Geschmack erfordert.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Hinweis: Das Dachstudio sowie die Terrasse sind nicht in die Wohnfläche eingerechnet, so dass das Haus größer ist als angegeben.

Codice oggetto: 26082128 - 65719 Hofheim am Taunus

Dettagli dei servizi

- ruhige Höhenlage
- Blicklage
- 3 Schlafzimmer plus Büro
- Ausbauzimmer auf Gartenebene mit eigenem Eingang
- grundsolide Bauqualität
- Kaminofen
- Carport und Stellplatz davor
- Option zusätzliches Gartenland mit kleinem Bauplatz zu erwerben

Codice oggetto: 26082128 - 65719 Hofheim am Taunus

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.

Lorsbach ist ein Ortsteil der Kreisstadt Hofheim und liegt im schmalen Tal des Schwarzbaches und ist im Westen und Osten von den bewaldeten Hängen der Taunusausläufer umgeben.

Im Ortsteil selbst gibt es eine Grundschule, eine Berufsfachschule einen Kindergarten und eine Krabbelstube.

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 ist zu Fuß erreichbar.

Codice oggetto: 26082128 - 65719 Hofheim am Taunus

Ulteriori informazioni

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: 26082128 - 65719 Hofheim am Taunus

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