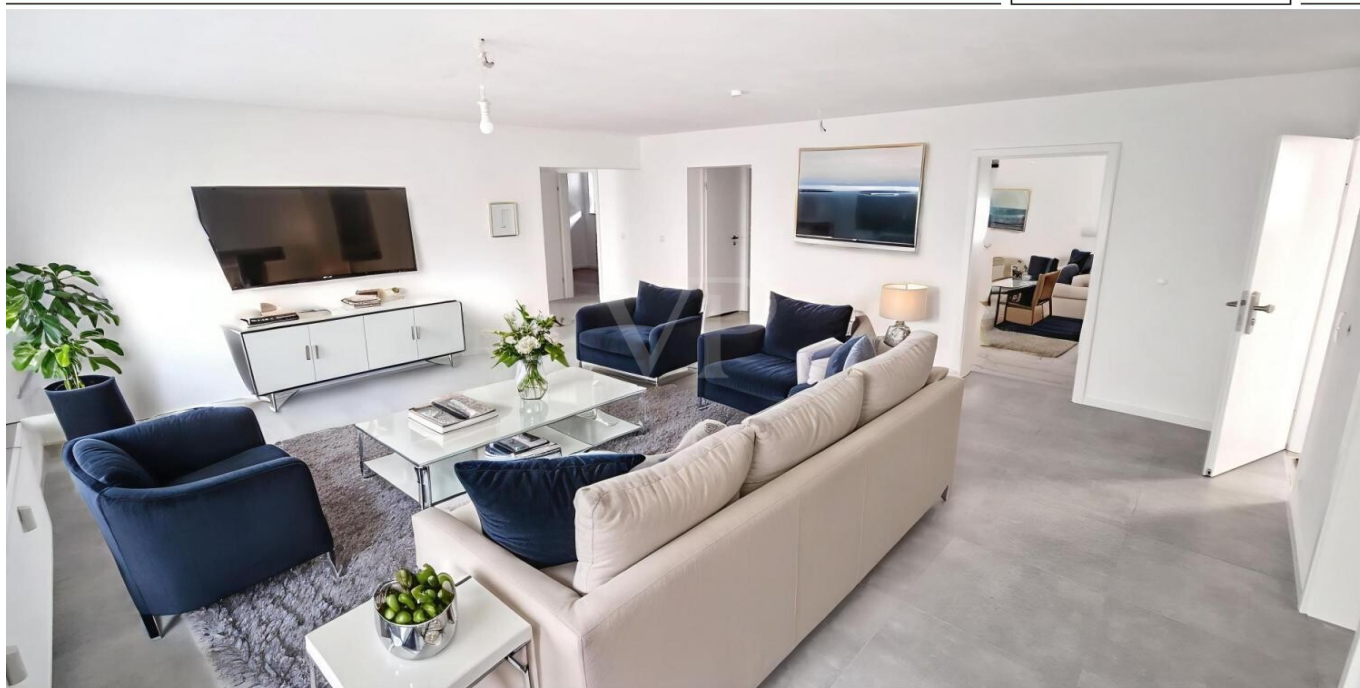


Hofheim am Taunus – Hofheim

sanierte 4-Zimmerwohnung in zentraler Lage ohne Balkon

Número da propriedade: 25082158



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 389.000 EUR • ÁREA: ca. 95,16 m² • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

Numa vista geral

Número da propriedade	25082158	Preço de compra	389.000 EUR
Área	ca. 95,16 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4		
Quartos	3		
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1990	Móveis	Cozinha embutida

Número da propriedade: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	142.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	20.02.2029	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1990

Número da propriedade: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

O imóvel



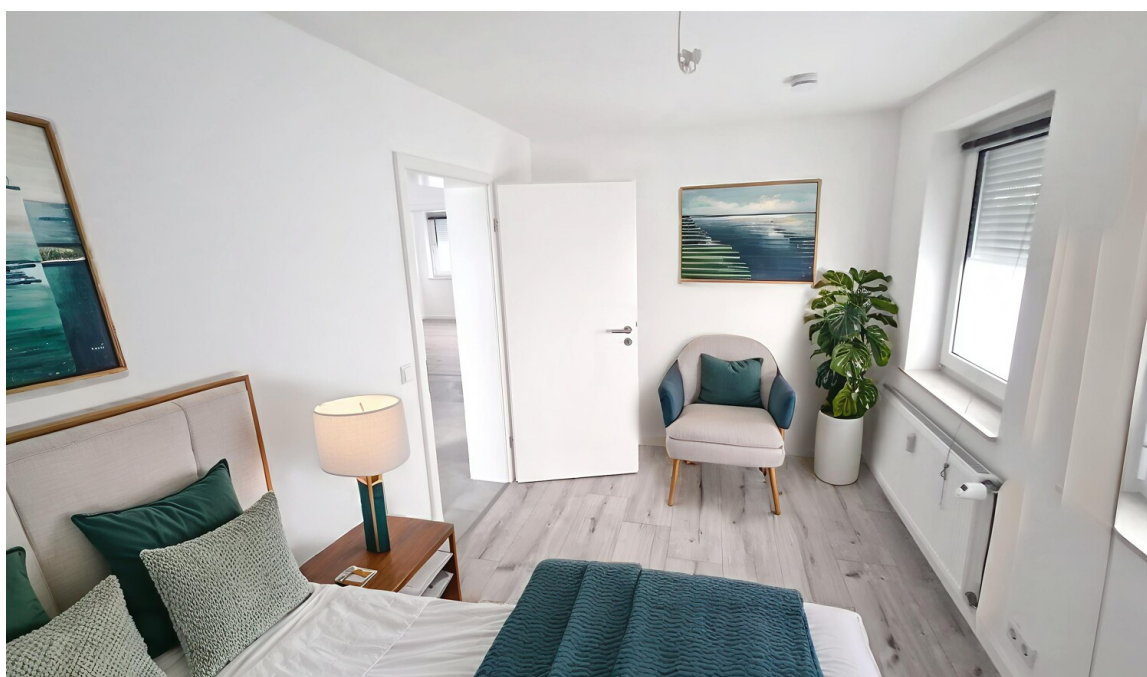
Número da propriedade: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

O imóvel



Número da propriedade: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

O imóvel



Número da propriedade: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

O imóvel



Número da propriedade: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

O imóvel



Número da propriedade: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

O imóvel



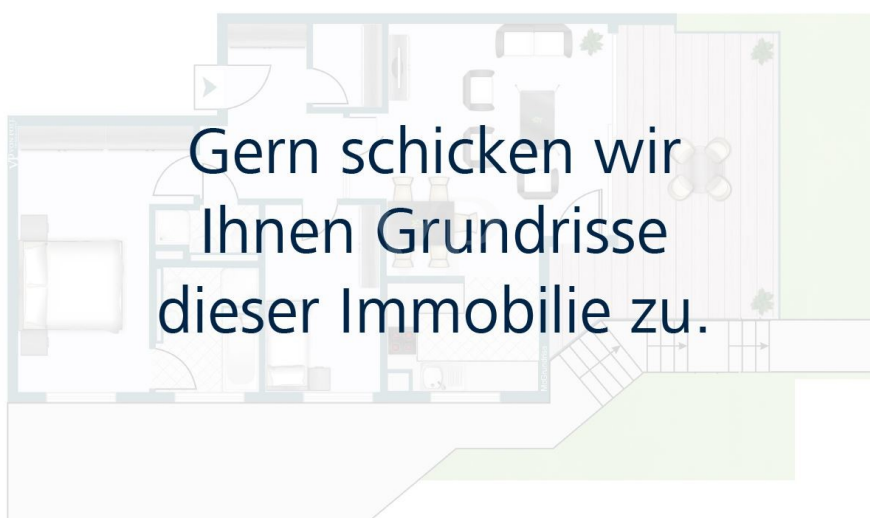
Número da propriedade: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

O imóvel

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

Número da propriedade: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

O imóvel

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

Número da propriedade: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

Uma primeira impressão

Die Wohnung aus dem Jahr 1990 befindet sich ebenerdig, in einer gepflegten Anlage unterhalb des Kapellenberges am Rande der Stadtmitte von Hofheim am Taunus. Von hier aus erreichen Sie fußläufig zügig die S-Bahn sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Wohnung wurde fast vollständig kernsaniert und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss sowie eine gehobene und moderne Ausstattung. Der geräumige Wohn-/ und Essbereich sowie das - hochwertige - neue Küchenkonzept bildet das Zentrum der Wohnung. Eine helle, verglaste Fensterfront bietet zudem viel Licht. Besonders hervorzuheben sind schließlich auch die hochwertigen Holzböden sowie die großformatigen Boden-/ und Wandfliesen in den Sanitärbereichen.

Dieses Angebot beinhaltet außerdem einen Kellerraum, sowie eine kleine Garage (Abstellraum) für Motorräder oder KFZ in Smart-Größe und eine sehr große Garage mit dem Maßen T: 8,50m, H: 3,80 m und B: 2,40 m als Sondernutzungsrecht.

Aktuell ist das Objekt vermietet und eignet sich somit auch für Kapitalanleger. Die monatlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf:

- Garage (klein): 85,00 € / Monat
 - Garage (groß): 150,00 € / Monat
 - Wohnung: 1.330,00 € / Monat zzgl 220,00 € NKVZ =
- Gesamtmieteinnahmen: 1.785,00 € / Monat.

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet, jedoch ab den 01.02.2026 verfügbar.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven 4 Zimmer Wohnung!

Número da propriedade: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

Detalhes do equipamento

- Kernsaniert mit neuen Leitungen und Türen
- Laminatböden sowie großformatige Boden- und Wandfliesen
- Markenobjekte im Sanitärbereich
- Eigener Kellerabstellraum
- Kleine Garage (Abstellraum), sowie
- Große Garage (B: 2,4 m x T: 8,5 m x H: 3,8 m)

Número da propriedade: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

Tudo sobre a localização

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.

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. 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.

Número da propriedade: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.2.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 142.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Número da propriedade: 25082158 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

E-Mail: hofheim@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com