

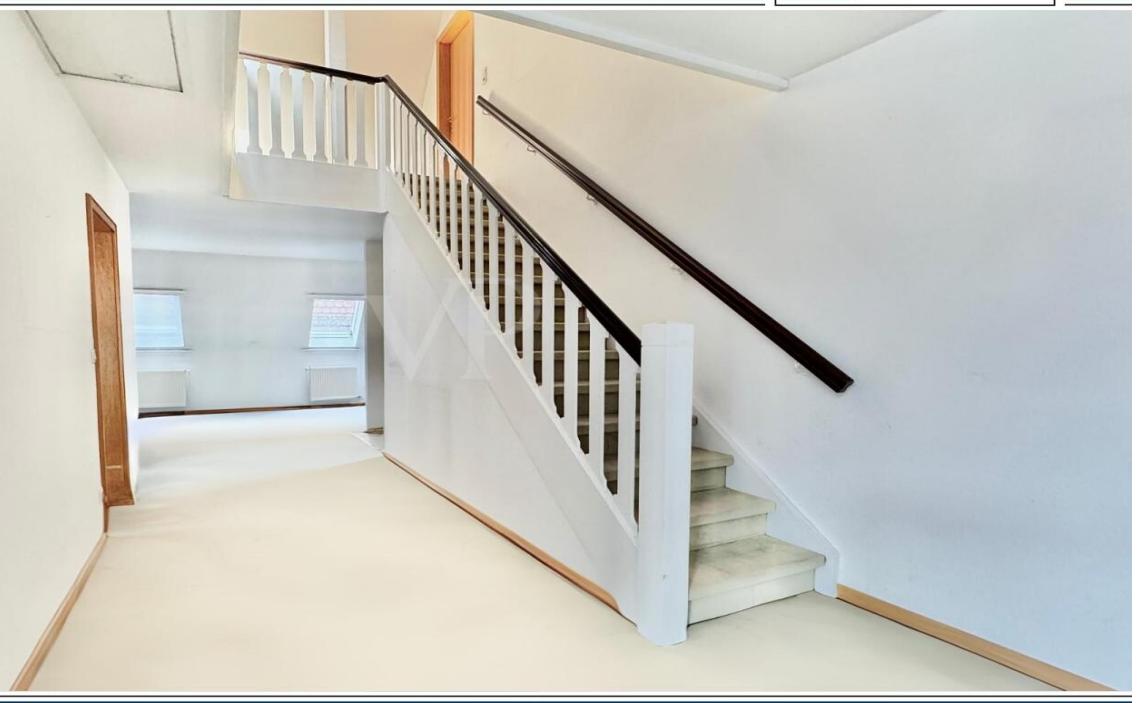
Hofheim am Taunus – Hofheim

Urbane Maisonette-Wohnung

Número da propriedade: 25082171



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 550.000 EUR • ÁREA: ca. 143,51 m² • QUARTOS: 5

Número da propriedade: 25082171 - 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: 25082171 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

Numa vista geral

Número da propriedade	25082171	Preço de compra	550.000 EUR
Área	ca. 143,51 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	2	Móveis	Terraço, Cozinha embutida
Quartos	5		
Quartos	4		
Casas de banho	2		
Ano de construção	1985		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao livre, 1 x Parque de estacionamento subterrâneo		

Número da propriedade: 25082171 - 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	98.20 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	05.05.2031	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1986

Número da propriedade: 25082171 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

O imóvel



Número da propriedade: 25082171 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

O imóvel



Número da propriedade: 25082171 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

O imóvel



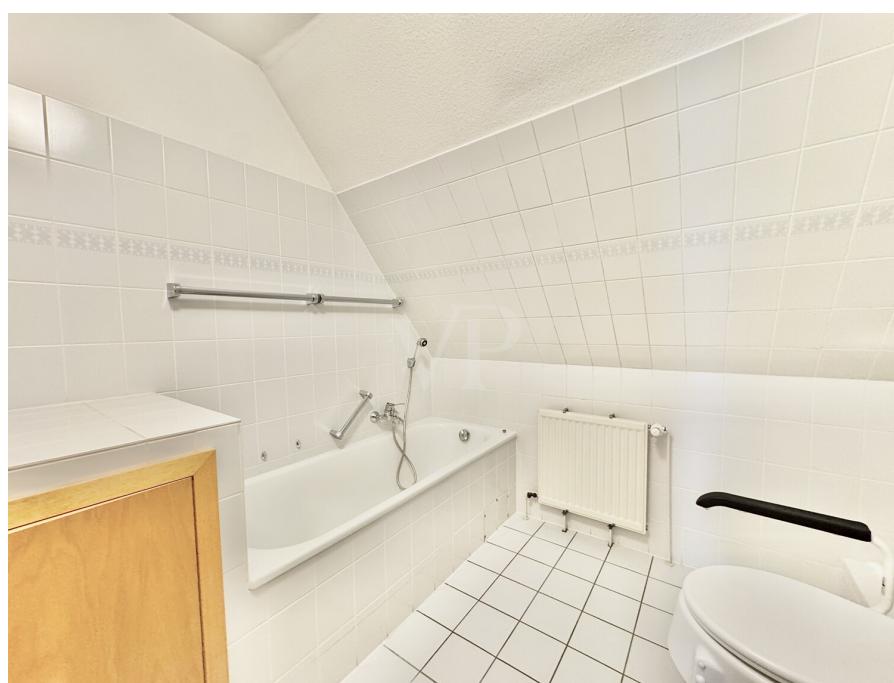
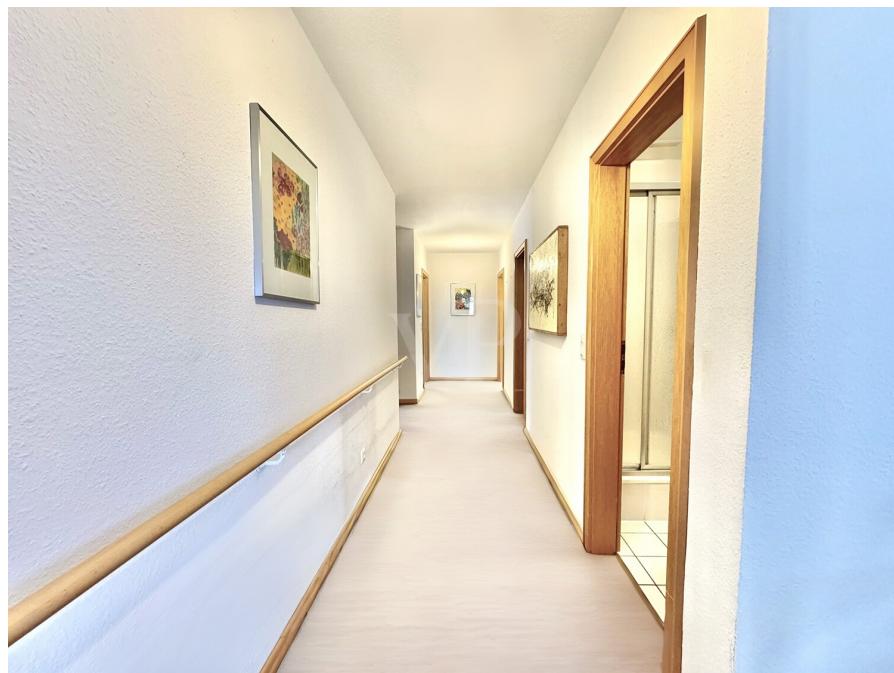
Número da propriedade: 25082171 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

O imóvel



Número da propriedade: 25082171 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

O imóvel



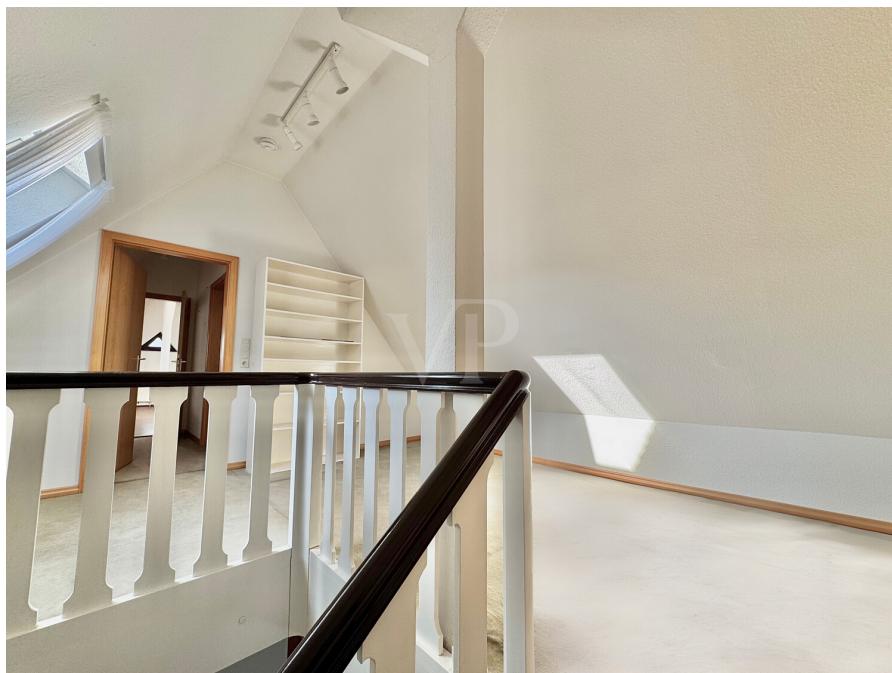
Número da propriedade: 25082171 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

O imóvel



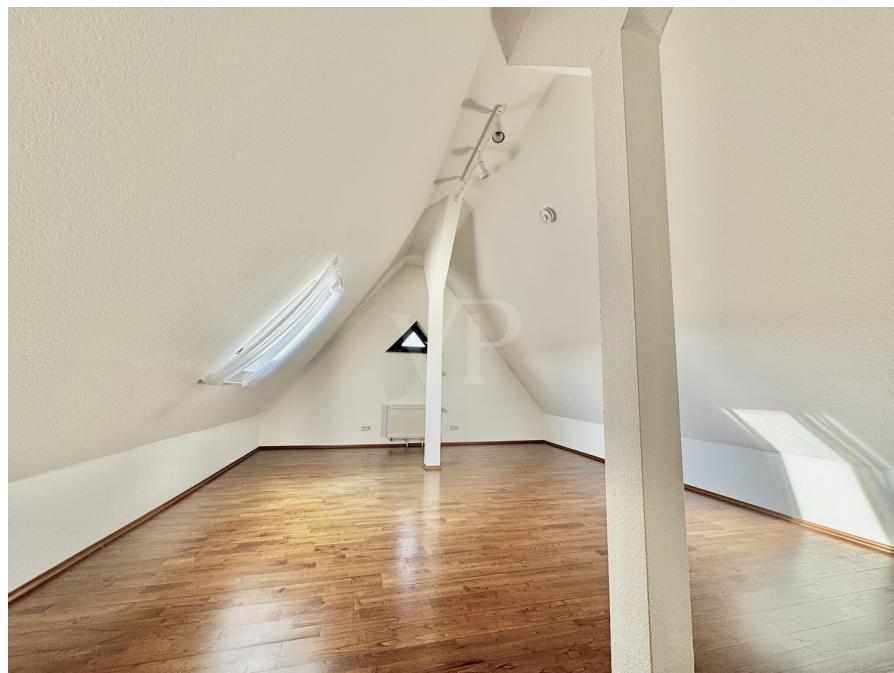
Número da propriedade: 25082171 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

O imóvel



Número da propriedade: 25082171 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

O imóvel



Número da propriedade: 25082171 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

O imóvel

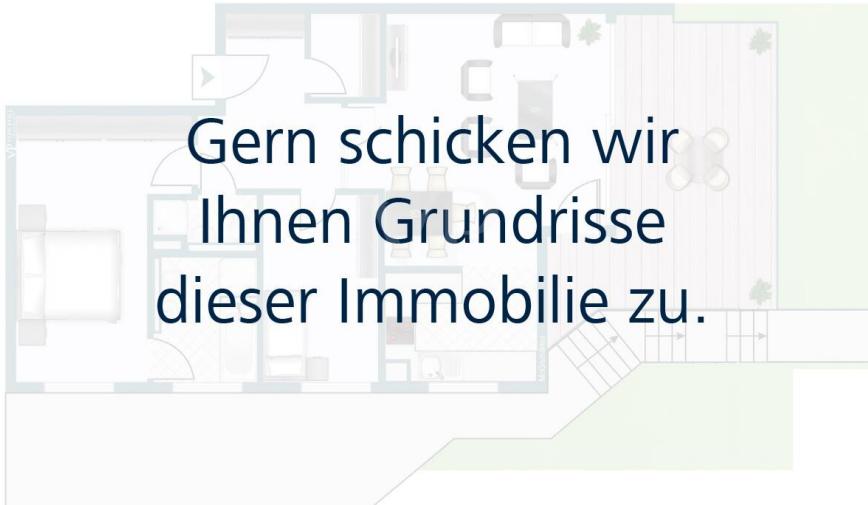


Número da propriedade: 25082171 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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: 25082171 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

O imóvel



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

Número da propriedade: 25082171 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

Uma primeira impressão

Diese gepflegte Maisonette-Wohnung vereint großzügiges Wohnen mit einer attraktiven Raumaufteilung und eignet sich besonders für Familien und Personen, die Wert auf Komfort und städtischen Flair legen. Mit einer Wohnfläche von ca. 144 m² bietet diese Immobilie ausreichend Platz für unterschiedliche Lebensstile und individuelle Bedürfnisse.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen. Im unteren Bereich erwartet Sie ein einladender Eingangsbereich, der direkt in den großzügigen, hellen Wohn- und Essbereich übergeht. Von hier gelangen Sie auf die Terrasse mit Dachgarten mit Blick auf die Hofheimer Alt- und Innenstadt, die an warmen Tagen zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Die Dachterrasse erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, etwa für gemeinsame Mahlzeiten mit der Familie oder gesellige Zusammenkünfte. Neben dem Wohn- und Essbereich finden sich auf dieser Ebene vier weitere Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen lassen. Zwei Badezimmer - eins mit Badewanne, das andere mit Dusche - sorgen für ein Plus an Komfort und erhöhen die Alltagstauglichkeit – besonders für Familien mit Kindern. Über eine stilvolle Holztreppe erreicht man die obere Ebene der Maisonette-Wohnung, den wohnlich ausgebauten Spitzboden. Hier erwartet Sie neben einem mit Parkett ausgelegtem Raum ein WC und ein Lagerraum.

Weiterer Stauraum findet sich zum einen im über die Wohnung zugänglichen weiteren Spitzboden und im zur Wohnung gehörenden Kellerraum. Ihre Fahrzeuge können Sie sicher auf den zur Wohnung gehörenden Stellplätzen - 1x Tiefgaragen- und 1x Außenstellplatz (direkt vor dem Haus) abstellen.

Die Wohnung befindet sich in absolut zentraler Lage in der Hofheimer Innenstadt, so dass Geschäfte, Restaurants und der Bahnhof (hervorragende Anbindung an Frankfurt und Wiesbaden) fußläufig erreichbar sind.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den Möglichkeiten, die diese Immobilie für Sie bereithält. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Número da propriedade: 25082171 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

Detalhes do equipamento

- helles Wohnzimmer inklusive Essbereich
- Dachterrasse mit herrlichem Ausblick auf die Hofheimer Alt- und Innenstadt
- komfortables Schlafzimmer
- drei Kinder- oder Arbeitszimmer
- zwei Badezimmer - eins mit Badewanne, das andere mit Dusche
- angenehm großer Flur und Eingangsbereich
- wohnlich ausgebauter Spitzboden mit WC
- viel Stauraum - eigener Kellerraum, Lagerraum und separater Spitzboden
- Terrasse mit Dachgarten / Pflanzbecken
- eigener Tiefgaragenplatz und Außenstellplatz
- sehr gepflegte Liegenschaft

Número da propriedade: 25082171 - 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 Grundscole 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: 25082171 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.5.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 98.20 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregisterauszugs, 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25082171 - 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