Hofheim am Taunus

Gemütliches Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung

Objektnummer: 26082138



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109.92 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 500 m^2

Objektnummer: 26082138 - 65719 Hofheim am Taunus

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26082138 - 65719 Hofheim am Taunus

Auf einen Blick

Objektnummer	26082138
Wohnfläche	ca. 109.92 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1964
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26082138 - 65719 Hofheim am Taunus

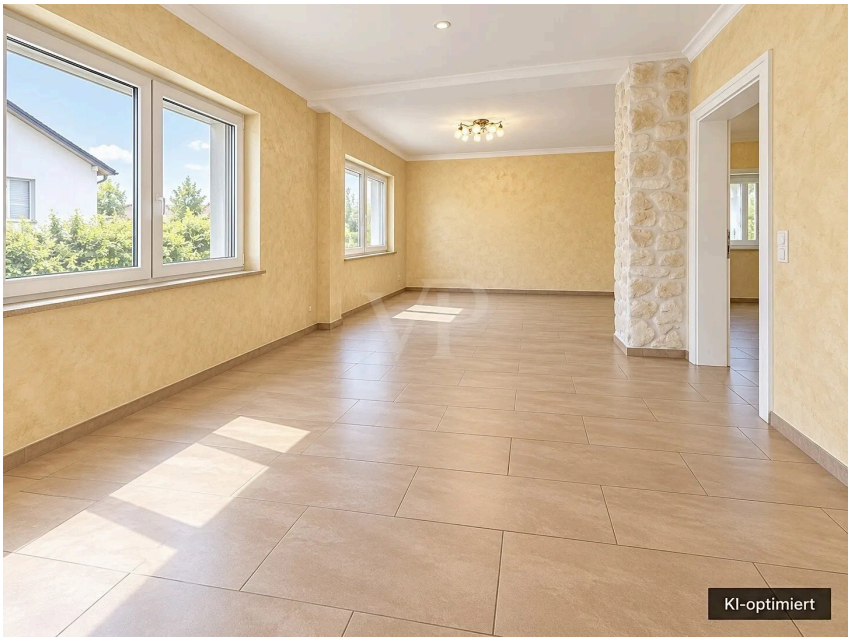
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	10.02.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	246.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26082138 - 65719 Hofheim am Taunus

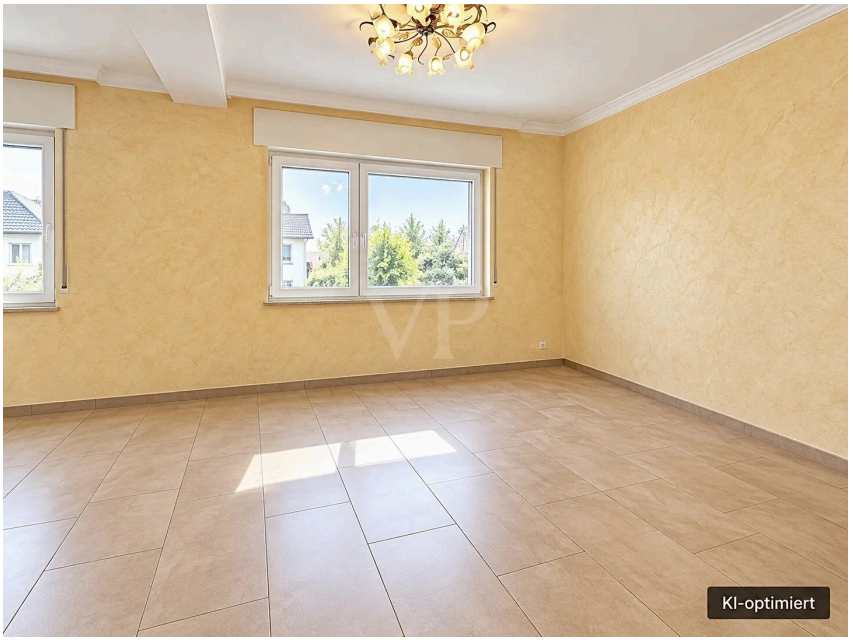
Die Immobilie





Objektnummer: 26082138 - 65719 Hofheim am Taunus

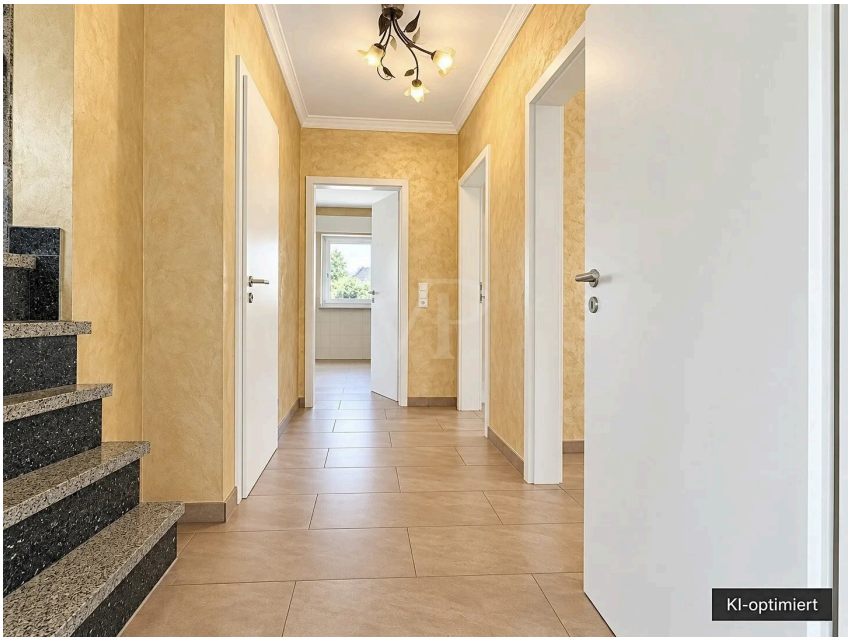
Die Immobilie





Objektnummer: 26082138 - 65719 Hofheim am Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26082138 - 65719 Hofheim am Taunus

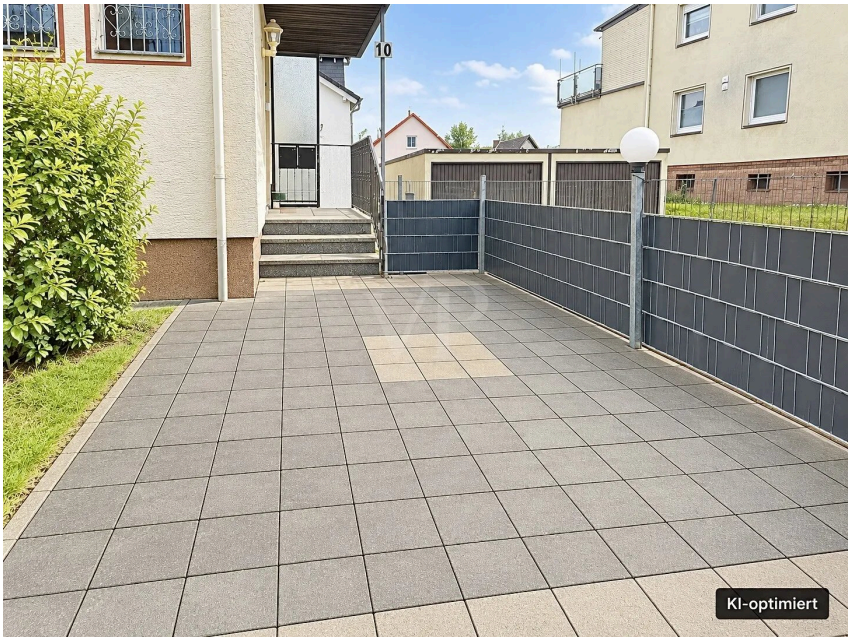
Die Immobilie





Objektnummer: 26082138 - 65719 Hofheim am Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26082138 - 65719 Hofheim am Taunus

Die Immobilie

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

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 OF THE WORLD

www.von-poll.com/hofheim

Objektnummer: 26082138 - 65719 Hofheim am Taunus

Die Immobilie



Objektnummer: 26082138 - 65719 Hofheim am Taunus

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein freistehendes Einfamilienhaus in Diedenbergen voller Charme, das bereits fast vollständig saniert ist. Hier treffen hochwertige Modernisierungen auf Charakter und Wohnatmosphäre. Die Einliegerwohnung mit separatem Eingang eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten: für Gäste, erwachsene Kinder, Homeoffice oder attraktive Mieteinnahmen.

Erdgeschoss:
- Großzügiges Wohnzimmer mit viel Tageslicht und ein
Essbereich mit gemütlichem Kaminofen ideal für geselliges Beisammensein
- Einbauküche mit separatem Abstellraum, modernisiert und praktisch gestaltet
- Gäste-WC für Komfort Ihrer Besucher

Obergeschoss:
- Drei geräumige Schlafzimmer – Rückzugsorte für die ganze Familie
- Modernes Bad mit hochwertigen Armaturen

Dachgeschoss:
Dach noch ausbaufähig – ideales Potenzial für zusätzlichen Wohnraum, Atelier oder Homeoffice

Weitere Highlights:
- Fast fertig sanierte Räume – sofortiger Einzug möglich
- Einliegerwohnung separat nutzbar – flexible Gestaltung oder Mieteinnahmen
- Riesiger Garten zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern

Überzeugen Sie sich gerne selbst von den Vorzügen dieser Immobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 26082138 - 65719 Hofheim am Taunus

Ausstattung und Details

- freistehendes Einfamilienhaus in Diedenbergen
- saniert
- Doppelgarage
- ruhige Lage
- vielseitig nutzbarer Grundriss
- zwei Terrassen
- pflegeleichter großer Garten
- Einliegerwohnung
- Nach Absprache mit dem Bauamt vielfältige Erweiterungen möglich

Objektnummer: 26082138 - 65719 Hofheim am Taunus

Alles zum Standort

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 Taunusausläufers 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.

Objektnummer: 26082138 - 65719 Hofheim am Taunus

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26082138 - 65719 Hofheim am Taunus

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim
Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0
E-Mail: hofheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com