Hofheim am Taunus / Diedenbergen

Viel Platz für die Familie – gepflegtes und einzugsbereites Reiheneckhaus

Objektnummer: 26082152



KAUFPREIS: 725.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151.4 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 291 m²

Objektnummer: 26082152 - 65719 Hofheim am Taunus / Diedenbergen

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

Objektnummer: 26082152 - 65719 Hofheim am Taunus / Diedenbergen

Auf einen Blick

Objektnummer	26082152
Wohnfläche	ca. 151.4 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1990
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	725.000 EUR
Haustyp	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26082152 - 65719 Hofheim am Taunus / Diedenbergen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	21.03.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	137.09 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 26082152 - 65719 Hofheim am Taunus / Diedenbergen

Die Immobilie





Objektnummer: 26082152 - 65719 Hofheim am Taunus / Diedenbergen

Die Immobilie





Objektnummer: 26082152 - 65719 Hofheim am Taunus / Diedenbergen

Die Immobilie





Objektnummer: 26082152 - 65719 Hofheim am Taunus / Diedenbergen

Die Immobilie





Objektnummer: 26082152 - 65719 Hofheim am Taunus / Diedenbergen

Die Immobilie





Objektnummer: 26082152 - 65719 Hofheim am Taunus / Diedenbergen

Die Immobilie





Objektnummer: 26082152 - 65719 Hofheim am Taunus / Diedenbergen

Die Immobilie

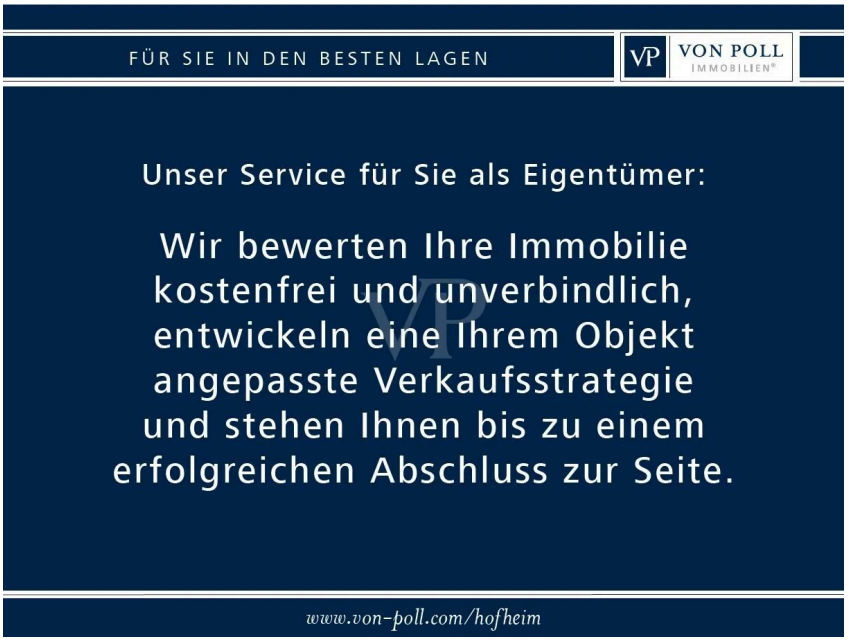




Objektnummer: 26082152 - 65719 Hofheim am Taunus / Diedenbergen

Die Immobilie





Objektnummer: 26082152 - 65719 Hofheim am Taunus / Diedenbergen

Die Immobilie





Objektnummer: 26082152 - 65719 Hofheim am Taunus / Diedenbergen

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte und einzugsbereite Reiheneckhaus in Hofheim-Diedenbergen bietet viel Platz und eine sehr alltagstaugliche Aufteilung über mehrere Ebenen. Die Immobilie präsentiert sich in einem modernisierten, gepflegten Zustand und kann ohne größere Arbeiten direkt bezogen werden.

Im Erdgeschoss konzentriert sich das tägliche Leben: Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt durch viel Fensterfläche und einen Kaminofen, der dem Raum zusätzlich Charakter verleiht. Die separate, modern ausgestattete Küche mit Theke bietet viel Stauraum und eine praktische Aufteilung. Ergänzt wird die Ebene durch den Eingangsbereich mit Einbauschrank sowie ein modernes Gäste-WC.

Der Garten ist kompakt, pflegeleicht und gut nutzbar. Er bietet ausreichend Platz für eine Sitzecke, einen kleinen Spielbereich oder entspannte Stunden im Freien, ohne mit hohem Pflegeaufwand verbunden zu sein. Zwei Terrassenbereiche schaffen zusätzliche Sitzmöglichkeiten rund um das Haus.

Im Obergeschoss stehen drei gut nutzbare Zimmer zur Verfügung. Damit eignet sich diese Ebene sehr gut für Familien – beispielsweise mit Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmern oder alternativ mit einem zusätzlichen Homeoffice. Zwei Zimmer haben direkten Zugang zum großzügigen Balkon. Besonders praktisch ist der separate Abstellraum mit Fenster, der zusätzlichen Stauraum direkt auf der Schlafebene bietet. Das modernisierte Tageslichtbad ist mit Badewanne und separater Dusche ausgestattet.

Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert das Platzangebot noch einmal deutlich. Das großzügige Studio mit eigenem Duschbad kann je nach Bedarf als separater Elternbereich, Rückzugsort für ältere Kinder, Gästebereich oder großzügiges Homeoffice genutzt werden. Durch das eigene Bad entsteht hier eine weitgehend eigenständige zusätzliche Ebene.

Auch im Untergeschoss steht mehr als nur klassische Kellerfläche zur Verfügung. Neben Technik- und Abstellräumen gibt es einen großen, beheizten Hobbyraum, der zusätzlichen Platz für Sport, Arbeiten, Spielen oder andere Nutzungen bietet.
Zum Haus gehören außerdem ein direkt am Gebäude gelegener Carport, ein zusätzlicher Stellplatz, ein Gartenhaus sowie der Balkon und die beiden Terrassenbereiche.

In den vergangenen Jahren wurden bereits zahlreiche Bereiche modernisiert. 2014 wurden unter anderem Bodenbeläge, Türen, Treppe, Bad, Gäste-WC und Küche erneuert sowie ein Kaminofen eingebaut. 2015 wurde das Gartenhaus erneuert, 2020

wurden Wasserleitungen im Ober- und Dachgeschoss teilweise modernisiert.

Damit bietet dieses geräumige Reiheneckhaus eine sehr durchdachte Familienaufteilung mit ausreichend Zimmern, zusätzlichem Platz im Dachgeschoss und Hobbyraum, einem gut nutzbaren Garten sowie einem gepflegten, einzugsbereiten Gesamtzustand. Ein Haus, das für Familien kaum Wünsche offen lässt.

Die Immobilie ist ab sofort verfügbar. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Objektnummer: 26082152 - 65719 Hofheim am Taunus / Diedenbergen

Ausstattung und Details

•Geräumiges Reiheneckhaus in massiver Bauweise
•Ca. 151 m² Wohnfläche zzgl. ca. 60 m² Nutzfläche
•Ca. 291 m² Grundstück
•Durchdachte Raumaufteilung über drei Wohnebenen
•Heller, großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kaminofen (2014)
•Moderne Einbauküche mit Thekenbereich (2014)
•Drei gut geschnittene Zimmer im Obergeschoss
•Zusätzliches, großzügiges Dachstudio mit eigenem Duschbad
•Modernisiertes Tageslichtbad im Obergeschoss (2014)
•Gäste-WC im Erdgeschoss (2014)
•Praktischer Abstellraum mit Fenster
•Vinyl- und Fliesenböden, überwiegend erneuert (2014)
•Holzfenster mit zweifacher Isolierverglasung
•Elektrische Rollläden
•Balkon / Loggia im Obergeschoss
•Zwei Terrassen
•Pflegeleichter Garten mit Gartenhaus (erneuert 2015)
•Carport sowie zusätzlicher Stellplatz
•Voll unterkellert mit zusätzlichem Hobbyraum
•Öl-Zentralheizung
•VDSL-Anschluss mit bis zu 250 Mbit/s verfügbar
•Ab sofort verfügbar
•2020: Teilweise Erneuerung der Wasserleitungen im Ober- und Dachgeschoss
•2014: Umfangreiche Modernisierung der Innenräume, u. a. Bodenbeläge, Innentüren und Treppe
•2014: Erneuerung bzw. Modernisierung von Küche, Bad und Gäste-WC
•2014: Teilweise Erneuerung der Rollladensteuerungen

Objektnummer: 26082152 - 65719 Hofheim am Taunus / Diedenbergen

Alles zum Standort

Die historische Altstadt mit ihren verkehrsberuhigten Bereichen, zahlreichen Restaurants und Geschäften sowie ein vielfältiges Sport- und Freizeitangebot prägen die hohe Lebensqualität. Gleichzeitig bieten die Grün- und Naherholungsbereiche rund um Hofheim zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Diedenbergen ist ein gewachsener Stadtteil von Hofheim mit eigenständigem Ortskern und guter Infrastruktur. Familien profitieren von kurzen Wegen im Alltag: Im Stadtteil befinden sich zwei Kindertagesstätten sowie mit der Philipp-Keim-Schule eine eigene Grundschule. Ergänzt wird das Angebot unter anderem durch eine Bäckerei, eine Apotheke, verschiedene Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Immobilie selbst liegt in einem gewachsenen Wohngebiet mit kurzen Wegen innerhalb des Stadtteils. Besonders für Familien attraktiv ist ein Spielplatz in unmittelbarer Nähe. Auch Schule, Kindergarten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Der historische Ortskern sowie der Weinberg am Wickerer Berg verleihen Diedenbergen zusätzlich einen eigenständigen Charakter.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Über die nahegelegenen Autobahnen A66 und A3 sind Frankfurt, Wiesbaden, Mainz und der Flughafen gut erreichbar. Vom Hofheimer Bahnhof bestehen mit der S-Bahn-Linie S2 sowie Regionalverbindungen direkte Verbindungen unter anderem nach Frankfurt am Main. Diedenbergen selbst ist über Busverbindungen an Hofheim und die umliegenden Orte angebunden.

Objektnummer: 26082152 - 65719 Hofheim am Taunus / Diedenbergen

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: 26082152 - 65719 Hofheim am Taunus / Diedenbergen

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