Hofheim am Taunus – Marxheim

Reihenmittelhaus in bevorzugter Lage

Objektnummer: 26082160



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127.02 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 217 m²

Objektnummer: 26082160 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

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

Objektnummer: 26082160 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26082160
Wohnfläche	ca. 127.02 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26082160 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	178.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26082160 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26082160 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26082160 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26082160 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26082160 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

Objektnummer: 26082160 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

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: 26082160 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26082160 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Ein erster Eindruck

Ein Reihenhaus mit sehr viel Potential - in begehrter, ruhiger Wohnlage in Hofheim / Marxheim befindet sich diese besondere Immobilie. Mit insgesamt sechs Zimmern bietet sie genügend Platz für eine Familie.

Über den Windfang betreten Sie das Haus und gelangen direkt in den geräumigen Flur. Von hier aus haben Sie Zugang zu dem in südwestliche Richtung ausgerichteten, sonnenhellen Wohnzimmer, zur Küche und zum gemütlichen Esszimmer.

Vom Erdgeschoss gelangen Sie über eine Treppe in das Obergeschoss, das mit vier Schlafzimmern genügend Platz und Privatsphäre für die ganze Familie bietet. Ergänzt wird hier das Angebot durch ein modernisiertes Bad. Das sanft gestreute Tageslicht der Lichtkuppeln schafft eine offene Atmosphäre in Bad und Flur.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet so jede Menge Nutzfläche, die auf vielfältige Weise genutzt werden kann. Zusätzliche Nutzfläche befindet sich unterhalb der Terrasse. Von hier aus ist auch der Garten zugänglich.

Abgerundet wird das Haus durch einen schön angelegten Garten inklusive in südwestlicher Richtung ausgerichteter, großer Terrasse. Ihre Familie und Gäste werden sich hier zu allen Jahreszeiten wohlfühlen.

Direkt an der Straße gelegen befindet sich die mit einem elektrischen Rolltor ausgestattete Garage.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, kann jedoch an einigen Stellen modernisiert und optimiert werden. - vielfältige Möglichkeiten zur weiteren Aufwertung und Umbau der Immobilie sind denkbar.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem tollen Angebot. Wir zeigen Ihnen gerne die weiteren Details!

Objektnummer: 26082160 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

Ausstattung und Details

- ruhige Lage mit sehr guter infrastruktureller Anbindung
- gute Erreichbarkeit aller Einrichtungen wie beispielsweise Ärzte und Einkaufsmärkte
- Kindergarten und großer Spielplatz fußläufig erreichbar; Grundschule ebenfalls in Laufnähe; die weiterführenden Schulen in der Kernstadt von Hofheim sind gut erreichbar
- im Erdgeschoss südwestlich ausgerichtetes Wohnzimmer, Esszimmer und Küche mit Einbauküche
- vier Schlafzimmer im Obergeschoss
- ein Bad im Obergeschoss; Gäste-WC im Erdgeschoss
- voll unterkellert; die Terrasse ist ebenfalls unterkellert
- geschmackvoll angelegter Garten mit großer Terrasse in südwestlicher Ausrichtung
- eine Garage mit elektrischem Rolltor

Objektnummer: 26082160 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

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.

Marxheim ist ein beliebter Ortsteil der Kreisstadt Hofheim am Taunus und verspricht ruhiges und zentrales wohnen.
Die Innenstadt und der Bahnhof sind in Laufweite zu erreichen.

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 Ortsteil Marxheim wird von mehreren Buslinien bedient die zwischen Hofheim und Wiesbaden verkehren.
Anschluss besteht am Bahnhof in Hofheim mit der S-Bahn-Anbindung (Linie S2) in Richtung Niedernhausen sowie über Frankfurt am Main nach Dietzenbach. Ebenfalls hält je nach Uhrzeit, die Regionalbahn RB 20 oder der Regionalexpress RE 20 auf der Linie Limburg an der Lahn - Frankfurt am Main.

Erwähnenswert ist auch der geplante ICE-Halt für 2025 in Hofheim-Wallau mit dem Sie innerhalb von ein paar Minuten am Frankfurter-Flughafen sind.

Objektnummer: 26082160 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

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: 26082160 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

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