Hofheim am Taunus / Marxheim

Platz für Ihre Ideen – großzügiges Wohnhaus in Hofheim-Marxheim

Objektnummer: 26082176



KAUFPREIS: 790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 213 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 806 m²

Objektnummer: 26082176 - 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: 26082176 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26082176
Wohnfläche	ca. 213 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1958
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	790.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26082176 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	28.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	285.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 26082176 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26082176 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26082176 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26082176 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26082176 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

Die Immobilie

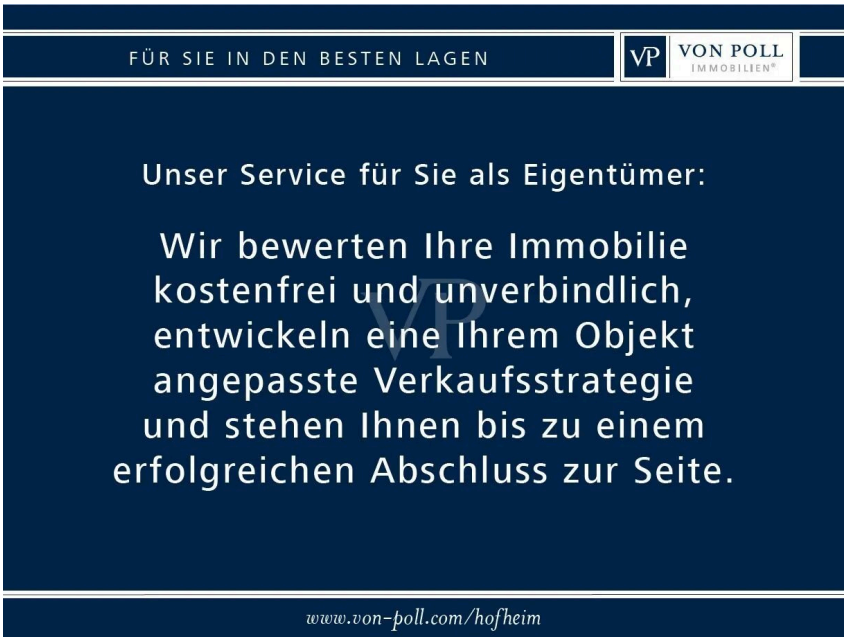




Objektnummer: 26082176 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26082176 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26082176 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Dreifamilienhaus liegt in einer beliebten und ruhigen Wohnlage von Hofheim-Marxheim und bietet auf einem großzügigen Grundstück vielfältige Möglichkeiten.

Auf rund 213 m² Wohnfläche verteilen sich derzeit drei separate Wohneinheiten im Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Dadurch eröffnet die Immobilie unterschiedliche Wohn- und Nutzungskonzepte. Eine Garage, ein Carport sowie weitere Stellplatzmöglichkeiten ergänzen das Angebot.

Über die Jahre wurden bereits verschiedene Bereiche des Hauses modernisiert. Das 1. Obergeschoss wurde Mitte der 1990er-Jahre umfassend renoviert, unter anderem mit erneuerter Elektrik, neuem Bad und neuer Küche. Das Dachgeschoss wurde 2016 modernisiert und erhielt unter anderem eine neue Küche, ein erneuertes Bad, neue Bodenbeläge sowie teilweise erneuerte Elektrik. Die Heizungsanlage und Heizungsverteilung stammen aus ca. 1995. Auch die Fenster wurden im Laufe der Jahre erneuert, unter anderem 1998 und 2005. Die Wohnung im Erdgeschoss ist hingegen weitgehend noch vom ursprünglichen Bestand geprägt.

Je nach gewünschtem Wohnkonzept kann die bestehende Aufteilung beibehalten und das Haus beispielsweise als Dreifamilienhaus, für mehrere Generationen oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung genutzt werden. Ebenso denkbar ist es, zwei Wohneinheiten miteinander zu verbinden und so eine großzügige Hauptwohnung mit zusätzlicher separater Einheit zu schaffen. Auch eine Umgestaltung zum Einfamilienhaus ist im Rahmen einer entsprechenden Sanierung vorstellbar.

Zusätzliche Möglichkeiten bietet das großzügige Grundstück. Denkbar wäre beispielsweise eine Erweiterung des bestehenden Hauses in Richtung Garten. Der geltende Bebauungsplan sieht eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,7 sowie bis zu zwei Vollgeschosse vor. Sämtliche Erweiterungs- und Bebauungsmöglichkeiten verstehen sich vorbehaltlich einer konkreten Planung und Abstimmung mit dem zuständigen Bauamt.

Das Wohnhaus wird mit einer Grundstücksfläche von ca. 806 m² angeboten. Die Fläche ist Teil eines insgesamt 1.050 m² großen Grundstücks und entsteht durch eine geplante Neuordnung der Grundstücksgrenzen. Alternativ besteht die Möglichkeit, die Immobilie auch mit der vollständigen Grundstücksfläche von 1.050 m² zu einem entsprechend höheren Kaufpreis zu erwerben. Weitere Informationen zu den möglichen Grundstücksvarianten erhalten Sie gerne im persönlichen Gespräch.

Die Immobilie befindet sich in einer beliebten und ruhigen Wohnlage von Hofheim-

Marxheim. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind ebenso gut erreichbar wie der öffentliche Nahverkehr und das überregionale Straßennetz.

Eine Immobilie mit vielfältigen Möglichkeiten für Käufer, die hier ihre eigenen Ideen verwirklichen und Haus und Grundstück nach ihren Vorstellungen weiterentwickeln möchten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen die Möglichkeiten dieser Immobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin näher vorzustellen.

Objektnummer: 26082176 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim

Ausstattung und Details

- freistehendes Dreifamilienhaus
- ca. 213 m² Wohnfläche
- ca. 806 m² Grundstück
- aktuell 3 separate Wohneinheiten
- Balkon im Obergeschoss
- Anbau
- Garage, Carport sowie weitere Parkmöglichkeiten davor
- Wohnung im Obergeschoss Mitte der 1990er-Jahre umfassend renoviert
- Wohnung im Dachgeschoss 2016 modernisiert
- teilweise erneuerte Elektrik
- erneuerte Bäder und Küchen in OG und DG
- Heizungsanlage und Heizungsverteilung ca. 1995
- Fenster teilweise erneuert, u. a. 1998 und 2005
- rechtskräftiger Bebauungsplan
- GRZ 0,4 / GFZ 0,7
- Erweiterungs- und Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26082176 - 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.

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.

Objektnummer: 26082176 - 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: 26082176 - 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