Hofheim am Taunus

Gemütliche DHH mit Blick für die Familie

Objektnummer: 26082179



KAUFPREIS: 575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111.63 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 375 m²

Objektnummer: 26082179 - 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: 26082179 - 65719 Hofheim am Taunus

Auf einen Blick

Objektnummer	26082179
Wohnfläche	ca. 111.63 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1987
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	575.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 93 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26082179 - 65719 Hofheim am Taunus

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	152.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.07.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 26082179 - 65719 Hofheim am Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26082179 - 65719 Hofheim am Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26082179 - 65719 Hofheim am Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26082179 - 65719 Hofheim am Taunus

Die Immobilie

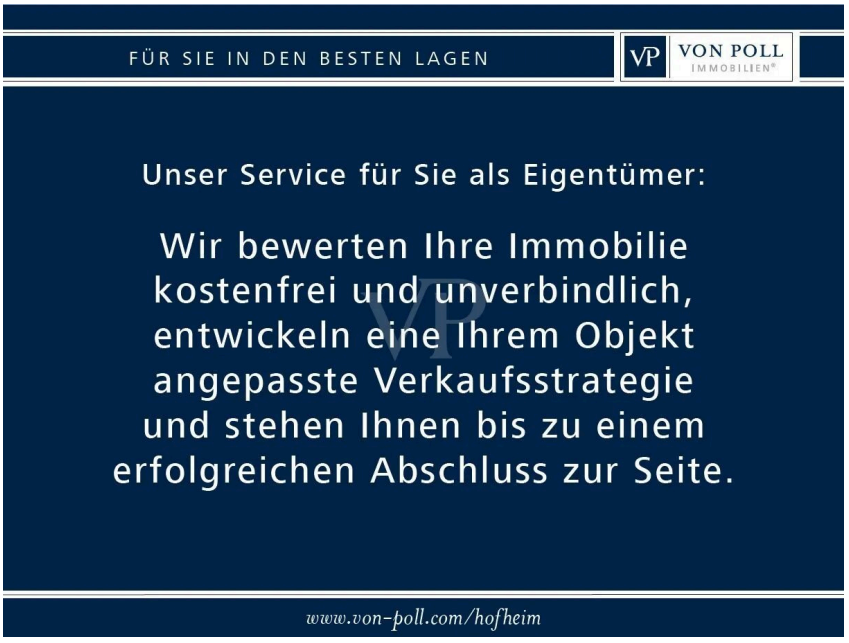




Objektnummer: 26082179 - 65719 Hofheim am Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26082179 - 65719 Hofheim am Taunus

Die Immobilie





Objektnummer: 26082179 - 65719 Hofheim am Taunus

Ein erster Eindruck

In beliebter Höhenlage von Hofheim-Lorbach erwartet Sie eine Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1987, grundsolide, bezugsfertig und mit dem notwendigen Platz für die Familie.

Verteilt auf 3 Hausebenen stehen Ihnen 5 Zimmer mit einer zusätzlichen Ausbauoption auf der Gartenebene zur Verfügung.
Die Wohnfläche beträgt 112 qm, hinzu kommen 60 qm wohnlich ausgebaute Fläche und 33 qm Nutzfläche.

Im Erdgeschoss befindet sich das Wohn- und Esszimmer mit einem Kaminofen für die nötige Wohlfühlatmossphäre und einer vorgelagerten Sonnenterrasse.
Die Küche ist separat gelegen und könnte mit einem kleinen Essplatz ausgestattet werden.
Ein Gäste-WC und eine großzügige Diele komplettieren diese Hausebene.

Das Obergeschoss beherbergt zwei große Zimmer, ein Büro sowie das Familienbad mit Tageslicht, Badewanne und Dusche.

Das Dachgeschoss ist das Highlight des Hauses, hell, mit giebelhohen Decken und einer fantastischen Aussicht.
Unterschiedliche Nutzungsvarianten sind denkbar, als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder tolle Büroetage.

Besonders erwähnenswert sind die luftigen Blickachsen aus den jeweiligen Wohnräumen in die umliegende Umgebung und auf den gesamten Ort, je höher die Etage, desto weiter der Blick.

Auf der Gartenebene befinden sich zwei Zimmer als Staufläche oder Werkstatt, ferner steht hier ein großzügiges Zimmer zur Verfügung, welches als weiteres Schlafzimmer ausgebaut werden könnte, ein eigener Eingang ist bereits vorhanden.

Parkfläche für Ihre Fahrzeuge bieten ein Carport und ein Stellplatz davor.

Zusammenfassend dürfen wir Ihnen eine Immobilie von solider Bauqualität anbieten, die keine Sanierung sondern höchstens einer Anpassung an den individuellen Geschmack erfordert.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26082179 - 65719 Hofheim am Taunus

Ausstattung und Details

- ruhige Höhenlage
- Blicklage
- 112 qm Wohnfläche plus 60 qm wohnlich ausgebaute Fläche
- 3 Schlafzimmer plus Büro
- Ausbauzimmer auf Gartenebene mit eigenem Eingang
- grundsolide Bauqualität
- Kaminofen
- Carport und Stellplatz davor
- Option zusätzliches Gartenland mit kleinem Bauplatz zu erwerben

Objektnummer: 26082179 - 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 Real- und Berufsfachschulen bis hin zum Gymnasium. Ein privates Gymnasium befindet sich im ca. 6 km entfernten Kelkheim/Ts.. Internationale Schulen findet man 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 es über ein überdurchschnittliches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten.
Lorsbach ist ein Ortsteil der Kreisstadt Hofheim und liegt im schmalen Tal des Schwarzbaches und ist im Westen und Osten von den bewaldeten Hängen der Taunusausläufer umgeben.
Im Ortsteil selbst gibt es eine Grundschule, eine Berufsfachschule einen Kindergarten und eine Krabbelstube.
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.

Objektnummer: 26082179 - 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: 26082179 - 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