Hofheim am Taunus / Diedenbergen – Diedenbergen

Großzügiges, modernisiertes Zuhause in traumhafter Waldrandlage

Objektnummer: 26082181



KAUFPREIS: 1.349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 251.8 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 728 m^2

Objektnummer: 26082181 - 65719 Hofheim am Taunus / Diedenbergen – Diedenbergen

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

Objektnummer: 26082181 - 65719 Hofheim am Taunus / Diedenbergen – Diedenbergen

Auf einen Blick

Objektnummer	26082181
Wohnfläche	ca. 251.8 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.349.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26082181 - 65719 Hofheim am Taunus / Diedenbergen – Diedenbergen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	90.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.09.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26082181 - 65719 Hofheim am Taunus / Diedenbergen – Diedenbergen

Die Immobilie





Objektnummer: 26082181 - 65719 Hofheim am Taunus / Diedenbergen – Diedenbergen

Die Immobilie





Objektnummer: 26082181 - 65719 Hofheim am Taunus / Diedenbergen – Diedenbergen

Die Immobilie





Objektnummer: 26082181 - 65719 Hofheim am Taunus / Diedenbergen – Diedenbergen

Die Immobilie





Objektnummer: 26082181 - 65719 Hofheim am Taunus / Diedenbergen – Diedenbergen

Die Immobilie





Objektnummer: 26082181 - 65719 Hofheim am Taunus / Diedenbergen – Diedenbergen

Die Immobilie





Objektnummer: 26082181 - 65719 Hofheim am Taunus / Diedenbergen – Diedenbergen

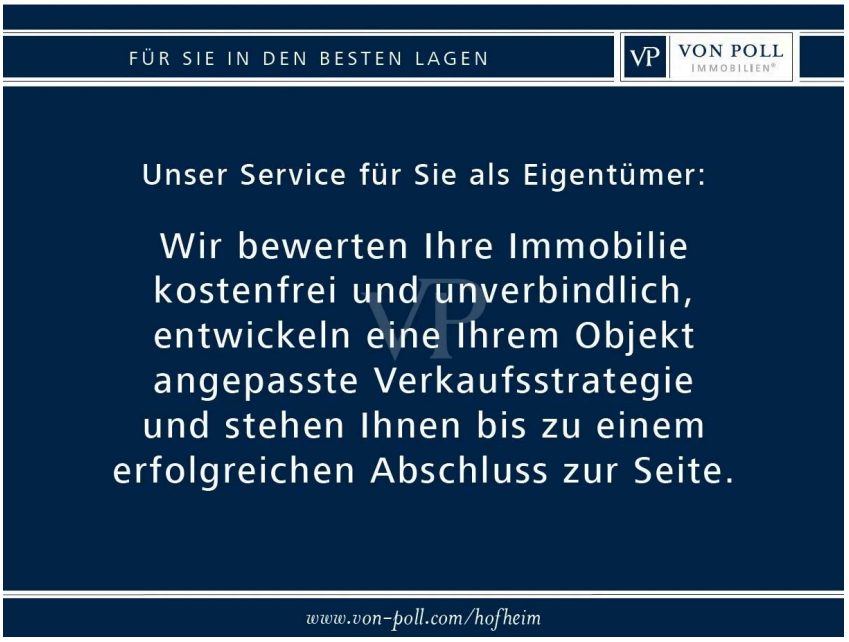
Die Immobilie





Objektnummer: 26082181 - 65719 Hofheim am Taunus / Diedenbergen – Diedenbergen

Die Immobilie





Objektnummer: 26082181 - 65719 Hofheim am Taunus / Diedenbergen – Diedenbergen

Die Immobilie



Objektnummer: 26082181 - 65719 Hofheim am Taunus / Diedenbergen – Diedenbergen

Ein erster Eindruck

Einziehen, ankommen und wohlfühlen: Dieses großzügige, freistehende Ein- bis Zweifamilienhaus in ruhiger Lage von Hofheim-Diedenbergen lässt kaum Wünsche offen. Die Hauptwohnung wurde im Jahr 2022 umfassend saniert, modernisiert und neu gestaltet. Heute erwartet Sie hier ein hochwertiges Zuhause mit viel Platz für die ganze Familie, einer besonderen Architektur und dem Wald direkt vor der Haustür. Eine separate Wohnung im Dachgeschoss eröffnet darüber hinaus zusätzliche Möglichkeiten – für die eigene Familie, für Mehrgenerationenwohnen oder zur Vermietung.

Bei der umfassenden Sanierung im Jahr 2022 wurde das Haus nicht nur innen hochwertig modernisiert, sondern auch technisch in weiten Teilen erneuert. Dazu gehören unter anderem große Teile der Wasserleitungen, die Elektrik in Erd-, Ober- und Untergeschoss einschließlich neuer Sicherungskästen, überwiegend erneuerte Fenster und Heizkörper sowie das Badezimmer im Obergeschoss und das Gäste-WC. Auch Böden, Türen sowie Wand- und Deckenflächen wurden erneuert. Gleichzeitig entstand eine moderne, offene Raumaufteilung mit viel Licht und Großzügigkeit.

Besonders schön ist die offene Galerie mit ihrem großen Panoramafenster. Sie prägt das Haus schon beim Eintreten und sorgt für ein helles und offenes Raumgefühl. Ein weiteres Highlight ist die außergewöhnlich großzügige Küche mit hochwertiger Nolte-Einbauküche und Keramikarbeitsplatten. Viel Platz und hochwertige Materialien machen sie zu einem Ort, an dem Kochen und Zusammensein gleichermaßen Freude machen. Der Wohnbereich mit Kaminofen sorgt besonders an kühleren Tagen für eine gemütliche Atmosphäre.

Direkt an den Wohnbereich schließt sich der 2025 errichtete Wintergarten an. Große Schiebetüren öffnen den Blick in den Garten, elektrisch steuerbare Markisen sorgen an sonnigen Tagen für angenehmen Schatten. Integrierte Beleuchtung sowie Boden- und Wandsteckdosen machen ihn zu einem geschützten Lieblingsplatz für viele Monate im Jahr.

Die Hauptwohnung erstreckt sich über Erd- und Obergeschoss und bietet auf rund 174 m² Wohnfläche fünf Wohn- und Schlafräume. Im Erdgeschoss bilden der großzügige Wohnbereich und die große Küche das Herzstück des Hauses. Im Obergeschoss befinden sich vier weitere Zimmer – darunter ein großzügiges Schlafzimmer sowie drei Räume, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Das großzügige, moderne Badezimmer mit Badewanne bietet viel Komfort. Ein großzügiger Balkon, der vom Schlafzimmer sowie beiden Kinderzimmern aus zugänglich ist, ergänzt diese Etage.

Für zusätzlichen Komfort sorgt die vollständige Unterkellerung des Hauses. Neben großzügigen Abstell- und Nutzflächen befindet sich hier auch eine Sauna – ein schönes Extra für entspannte Stunden im eigenen Zuhause.

Im Dachgeschoss befindet sich aktuell eine separate Wohneinheit mit rund 78 m² Wohnfläche und drei Zimmern. Sie verfügt über einen eigenen Wohnbereich, Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, Küche, Bad und Balkon. Von hier genießt man einen schönen weiten Blick über die Umgebung und das Rhein-Main-Gebiet. Die Wohnung eignet sich ideal für erwachsene Kinder, Angehörige oder Gäste, kann aber ebenso separat vermietet werden und damit zusätzliche Einnahmen ermöglichen.

Das Dachgeschoss entstand im Zuge der Aufstockung des Hauses in den Jahren 1995/96, in denen auch das heutige Satteldach errichtet wurde. Die Fassade wurde 1997 gedämmt und neu verputzt. Die Gasheizung stammt aus dem Jahr 2016; im gleichen Jahr wurde auch die Garage saniert und mit einem Sektionaltor ausgestattet. So wurde die Immobilie über ihre gesamte Nutzungsdauer hinweg kontinuierlich gepflegt, modernisiert und weiterentwickelt.

Ein besonderer Pluspunkt ist die Lage. Das Haus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet von Hofheim-Diedenbergen unmittelbar am Waldrand. Nur wenige Schritte trennen das Grundstück von Spazierwegen und Natur. Viel Grün, Ruhe und schöne Ausblicke schaffen eine hohe Wohnqualität, während Hofheim, Frankfurt und das gesamte Rhein-Main-Gebiet weiterhin gut erreichbar sind.

Direkt am Haus stehen Stellplätze für bis zu drei Fahrzeuge zur Verfügung. Ein zusätzlicher Carport am Haus kann als weitere überdachte Parkmöglichkeit oder als geschützter Unterstand genutzt werden. Außerdem gehört eine separate Garage in einem nahegelegenen Garagenhof zur Immobilie.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die ein großzügiges, hochwertiges und bezugsfertiges Zuhause mit gehobener Ausstattung suchen. Die besondere Architektur, das großzügige Raumangebot, die Nähe zur Natur und die zusätzliche Wohnung im Dachgeschoss machen dieses Haus zu einem außergewöhnlichen Zuhause mit vielen Möglichkeiten.

Objektnummer: 26082181 - 65719 Hofheim am Taunus / Diedenbergen – Diedenbergen

Ausstattung und Details

•ruhige Wohnlage in Hofheim-Diedenbergen mit direkter Nähe zum Waldrand
•großzügige Hauptwohnung über Erd- und Obergeschoss mit ca. 174 m² Wohnfläche
•separate Dachgeschosswohnung mit ca. 78 m² Wohnfläche, drei Zimmern, Küche, Bad und Balkon
•offene Galerie mit großem, dreifach verglastem Panoramafenster
•sehr großzügige Nolte-Einbauküche mit Keramikarbeitsplatten
•Wohnbereich mit Kaminofen
•moderner Wintergarten mit Schiebetüren, elektrisch steuerbaren Markisen und WPC-Boden
•modernes Badezimmer im Obergeschoss mit Badewanne sowie separates Gäste-WC
•hochwertige Bodenbeläge aus Echtholzparkett, Fliesen und Design-Vinyl
•Kunststofffenster überwiegend zweifach verglast, Panoramafenster dreifach verglast
•vollständig unterkellert, mit zusätzlichen Nutzflächen und Sauna
•zusätzlicher Stauraum im Dachboden
•BWT-Weichwasseranlage
•drei Stellplätze am Haus, zusätzlicher Carport sowie separate Garage im nahegelegenen Garagenhof
•2026: Neugestaltung des nördlichen Gartenbereichs
•2025: Anbau des Wintergartens
•2024: Neubau des Gartenhauses
•2022: umfassende Sanierung und Modernisierung des Innenbereichs mit Erneuerung großer Teile der Wasserleitungen, der Elektrik inkl. Sicherungskästen, Heizkörper, überwiegend Fenster, Badezimmer, Gäste-WC, Böden, Türen sowie Wand- und Deckenflächen; zudem neue Galerie, Panoramafenster, Küche und Kaminofen
•2016: Neue Gasheizung sowie Sanierung der Garage mit neuem Sektionaltor
•2012: Sanierung von Hof- und Parkplatzflächen inkl. Entwässerung und Abdichtungsarbeiten
•1997: vollständige Dämmung und Neuverputzung der Fassade
•1995/1996: Aufstockung des Dachgeschosses und Errichtung des heutigen Satteldachs

Objektnummer: 26082181 - 65719 Hofheim am Taunus / Diedenbergen – Diedenbergen

Alles zum Standort

Hofheim am Taunus liegt attraktiv zwischen Frankfurt und Wiesbaden und verbindet die Nähe zu den Metropolen des Rhein-Main-Gebiets mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Als Kreisstadt des Main-Taunus-Kreises bietet Hofheim eine sehr gute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, öffentlichen Einrichtungen sowie einem breiten Bildungsangebot in öffentlicher und privater Trägerschaft. Auch das Montessori-Zentrum Hofheim befindet sich vor Ort.

Die historische Altstadt mit ihren verkehrsberuhigten Bereichen, zahlreiche Restaurants und Geschäfte sowie ein vielfältiges Sport- und Freizeitangebot prägen die hohe Lebensqualität. Gleichzeitig bietet Hofheim mit seinen ausgedehnten Wald- und Grünflächen einen hohen Naherholungswert.

Diedenbergen ist ein gewachsener Stadtteil von Hofheim und liegt am Hang eines bewaldeten Taunusausläufers. Der Ort verbindet eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit kurzen Wegen in das Rhein-Main-Gebiet. Familien profitieren von einer sehr guten Infrastruktur direkt vor Ort: In Diedenbergen 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 Freizeitangebote wie einen Tennisclub und eine Musikschule.

Der historische Ortskern, die evangelische Kirche sowie der Weinberg am Wickerer Berg verleihen Diedenbergen einen eigenständigen Charakter. Besonders hervorzuheben ist bei dieser Immobilie die unmittelbare Nähe zum Waldrand: Spazier- und Naturwege beginnen praktisch vor der Haustür und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

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 mehrere Buslinien an Hofheim und die umliegenden Orte angebunden.

Objektnummer: 26082181 - 65719 Hofheim am Taunus / Diedenbergen – 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: 26082181 - 65719 Hofheim am Taunus / Diedenbergen – 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