Hofheim am Taunus – Langenhain

Helle DHH mit modernisiertem Wohnkomfort & vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26082190



KAUFPREIS: 659.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120.02 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 640 m²

Objektnummer: 26082190 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

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

Objektnummer: 26082190 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

Auf einen Blick

Objektnummer	26082190
Wohnfläche	ca. 120.02 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1966

Kaufpreis	659.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26082190 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	22.09.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	200.99 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 26082190 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26082190 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

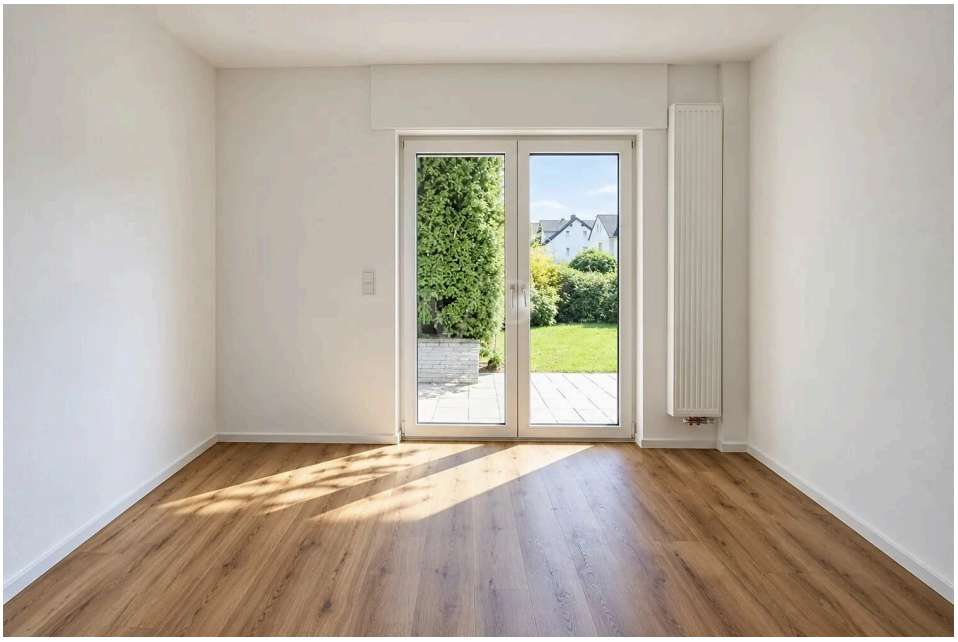
Die Immobilie





Objektnummer: 26082190 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26082190 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26082190 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26082190 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

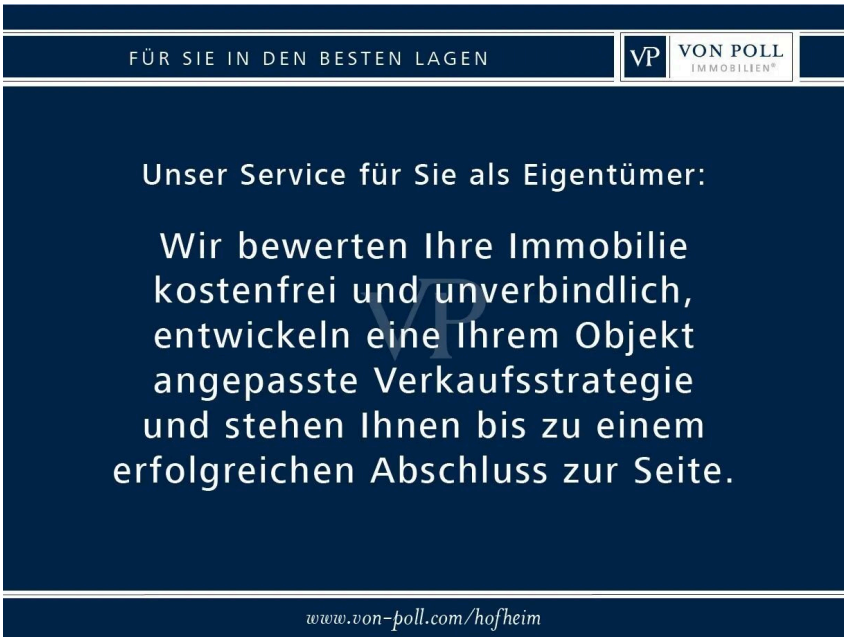
VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

Objektnummer: 26082190 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26082190 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

Die Immobilie



Objektnummer: 26082190 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

Ein erster Eindruck

Gepflegtes Zuhause mit moderner Ausstattung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten:

In ruhiger und angenehm eingewachsener Umgebung präsentiert sich diese attraktive Doppelhaushälfte als ideales Zuhause für Familien und Paare, die Wert auf eine angenehme Wohnatmosphäre, einen durchdachten Grundriss und großzügige Außenbereiche legen.

Das ursprünglich 1966 in massiver Bauweise errichtete Wohnhaus wurde im Jahr 2019 im Innenbereich umfassend saniert und bietet heute eine zeitgemäße und ansprechende Ausstattung.
Zudem kann das Objekt vorbehaltlich einer baurechtlichen Prüfung um 200 bis 300 qm erweitert werden. Das Haus selber bietet durch die Erhöhung des Kniestocks und der Überbauung der Terrasse eine eigene Ausbaureserve. Im Dachgeschoss liegen sämtliche Versorgungsleitungen bereits an und der Boden ist gedämmt. Die Möglichkeit zur Errichtung eines weiteren Gebäudes auf dem Grundstück besteht ebenfalls.

Der Mittelpunkt des Erdgeschosses ist das helle und sonnendurchflutete Wohnzimmer. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die den Wohnbereich harmonisch nach außen erweitert und zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für eine individuelle Küchengestaltung. Angrenzend befindet sich das separate Esszimmer, das ebenfalls über einen direkten Zugang zur Terrasse verfügt. So lassen sich gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende besonders angenehm mit dem Außenbereich verbinden. Ein Gäste-WC komplettiert das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein privater Rückzugsbereich mit drei Schlafzimmern. Eines der Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon. Das großzügige Tageslichtbad bietet ausreichend Platz und sorgt mit natürlichem Licht für eine angenehme Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight befindet sich im Untergeschoss: Hier steht Ihnen ein wohnlich ausgebautes Zimmer mit modernem Duschbad und separatem Zugang zur Verfügung. Dieser zusätzliche Bereich bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Rückzugsort für ein älteres Kind, Gästezimmer, Homeoffice oder Hobbybereich.

Für zusätzlichen Stauraum sorgen zwei separate Kellerräume sowie ein Dachboden.

Eine eigene Garage rundet das attraktive Gesamtangebot ab.

Objektnummer: 26082190 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

Ausstattung und Details

- Attraktive Doppelhaushälfte, massiv erbaut im Jahr 1966
- Innenbereich 2019 umfassend saniert
- Ruhige und eingewachsene Wohnsituation
- Sonnengrundstück mit großzügiger, umlaufender Terrasse
- Helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse
- Parkettböden
- Separates Esszimmer mit ebenfalls direktem Terrassenzugang
- Separate Küche
- Drei Schlafzimmer im Obergeschoss
- Balkon
- Großzügiges Tageslichtbad
- Wohnlich ausgebautes Zimmer im Untergeschoss
- Modernes Duschbad und separater Zugang im Untergeschoss
- Zwei Kellerräume
- Dachboden als zusätzlicher Stauraum
- Garage

Objektnummer: 26082190 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

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 sie über ein überdurchschnittliches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten.

Langenhain ist ein Stadtteil der Kreisstadt Hofheim am Taunus, es ist der am höchsten gelegene Stadtteil und überregional bekannt als Standort des europäischen Hauses der Andacht der Bahai.
Langenhain ist fast vollständig von den anderen Hofheimer Stadtteilen umgeben. Sehenswert sind vor allem die evangelische Kirche, 1748 auf den Grundmauern der Vorgängerin erbaut, und das "Häuschen", Sitz des örtlichen Heimat- und Geschichtsvereines.

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).

Langenhain wird von drei Buslinien (403, 406 & 816) bedient die unter anderem nach Hofheim, Hofheim-Wildsachsen und Eppstein-Vockenhausen fahren.

Objektnummer: 26082190 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

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: 26082190 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

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