Hofheim am Taunus – Diedenbergen

Ein Haus zum Neugestalten! - Naturnahes Wohnen mit vielen Möglichkeiten

Objektnummer: 2608…93



KAUFPREIS: 1.099.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 375 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 1440 m²



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

Objek[illegible]ummer: 26082193 - 65719 Hofheim am Taunus – Dieden[illegible]bergen

Auf einen Blick

Objektnummer	2608219[illegible]
Wohnfläche	ca. 375 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	11
Baujahr	1966

Kaufpreis	1.099.000 EUR
Hausty[illegible]	Einfamilienhaus
Pro[illegible]on	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
[illegible]odernisierung / [illegible]ierung	2021
Zus[illegible]d der Immo[illegible]	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung

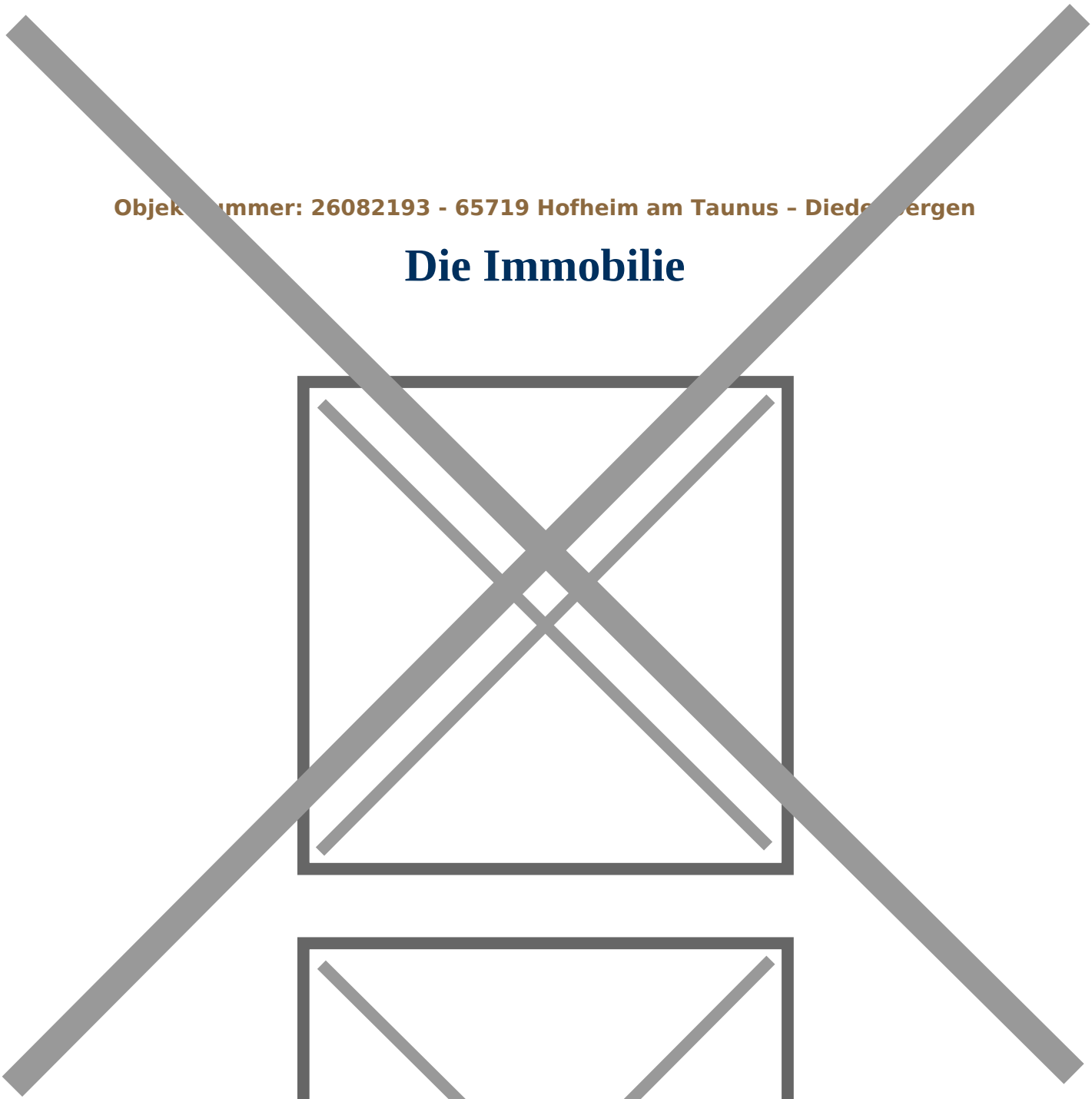
Objek[illegible]ummer: 26082193 - 65719 Hofheim am Taunus – Dieden[illegible]bergen

[illegible]uf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentral[illegible]ung	Energieaus[illegible]s	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Enden[illegible]ebedarf	216 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.11.2035	En[illegible]- E[illegible]nzklasse	G
Befeuerung	Öl	[illegible]aujahr laut Energieausweis	1963

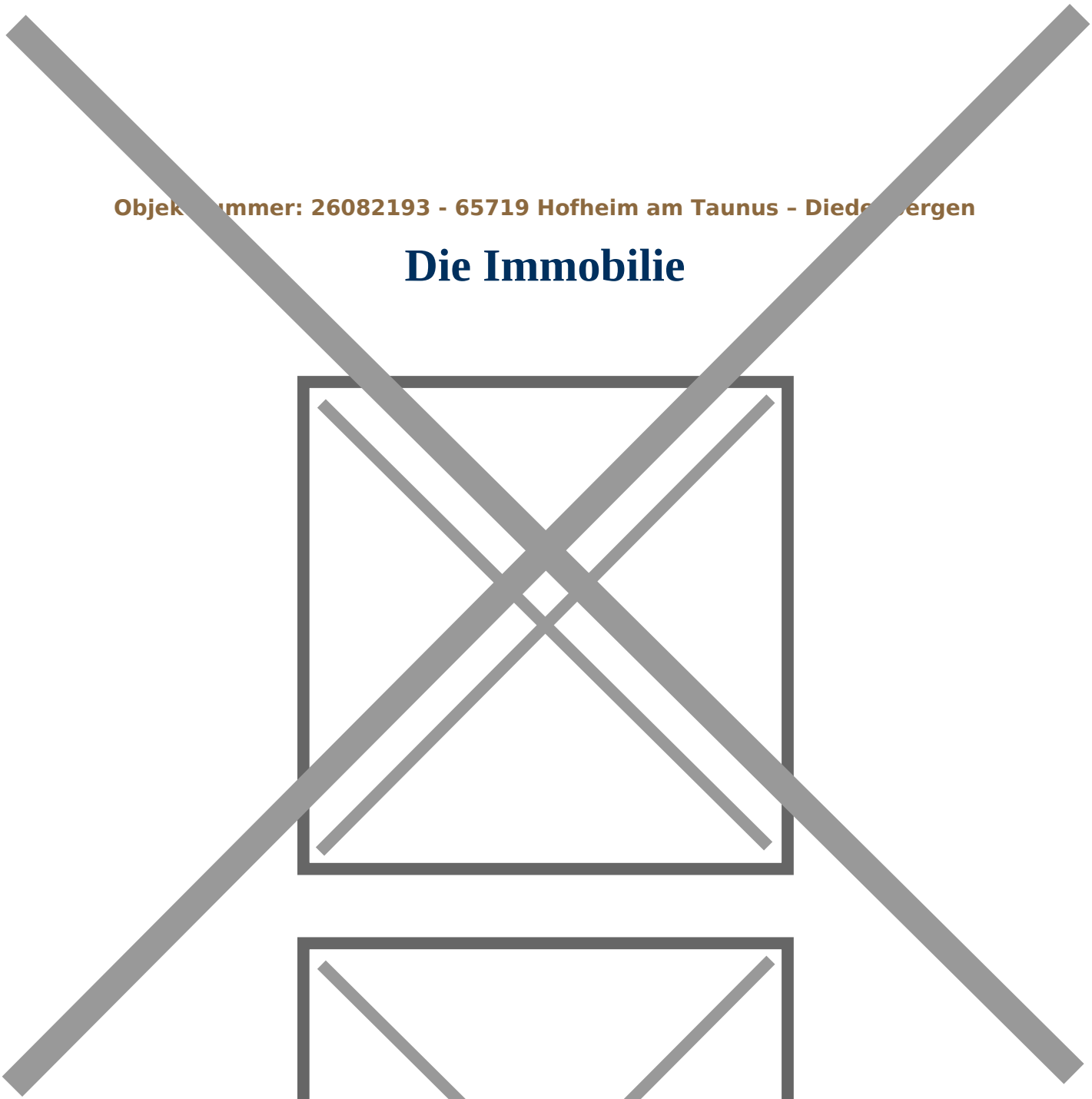
Objekt Nummer: 26082193 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

Die Immobilie



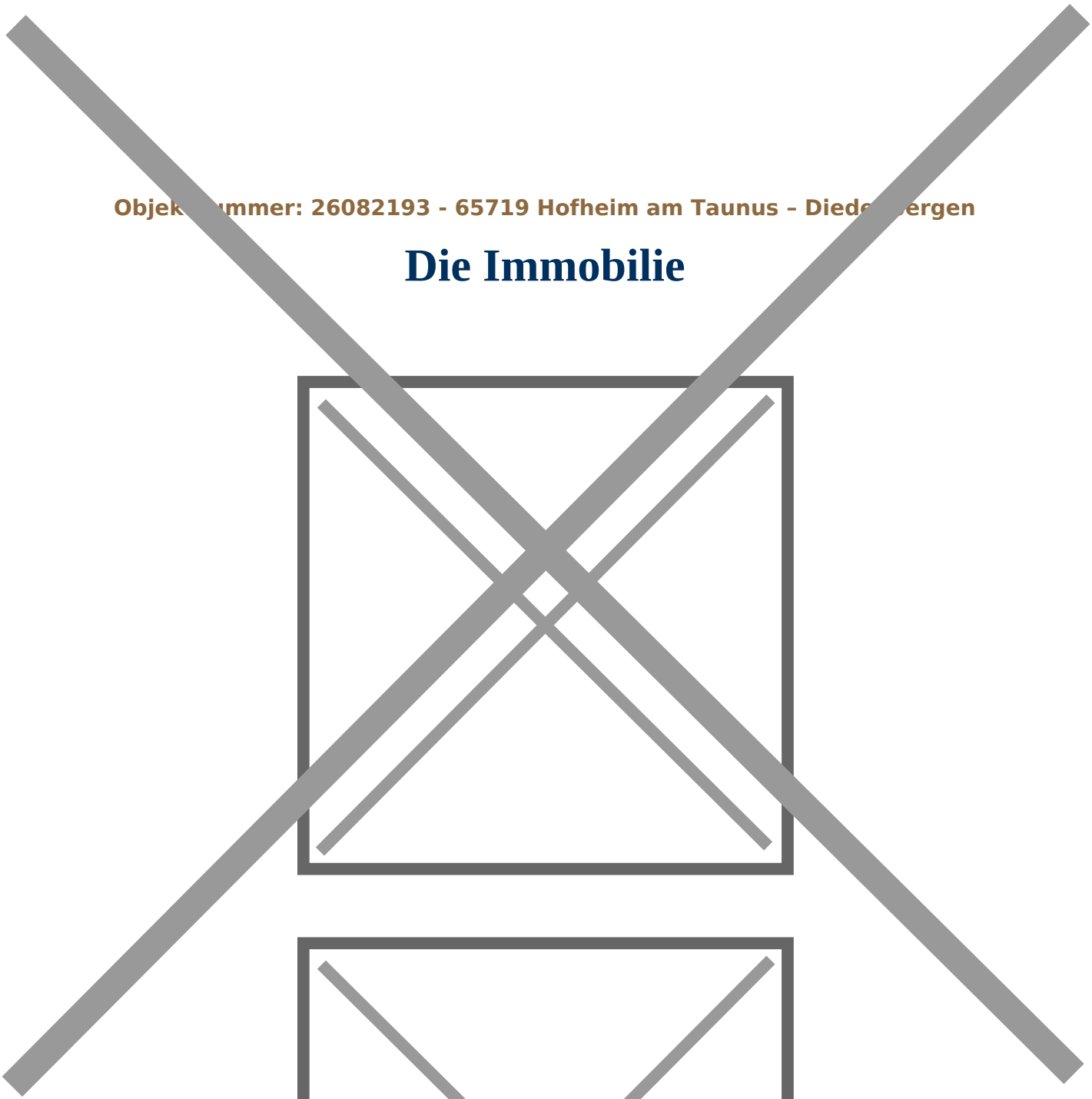
Objekt Nummer: 26082193 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

Die Immobilie



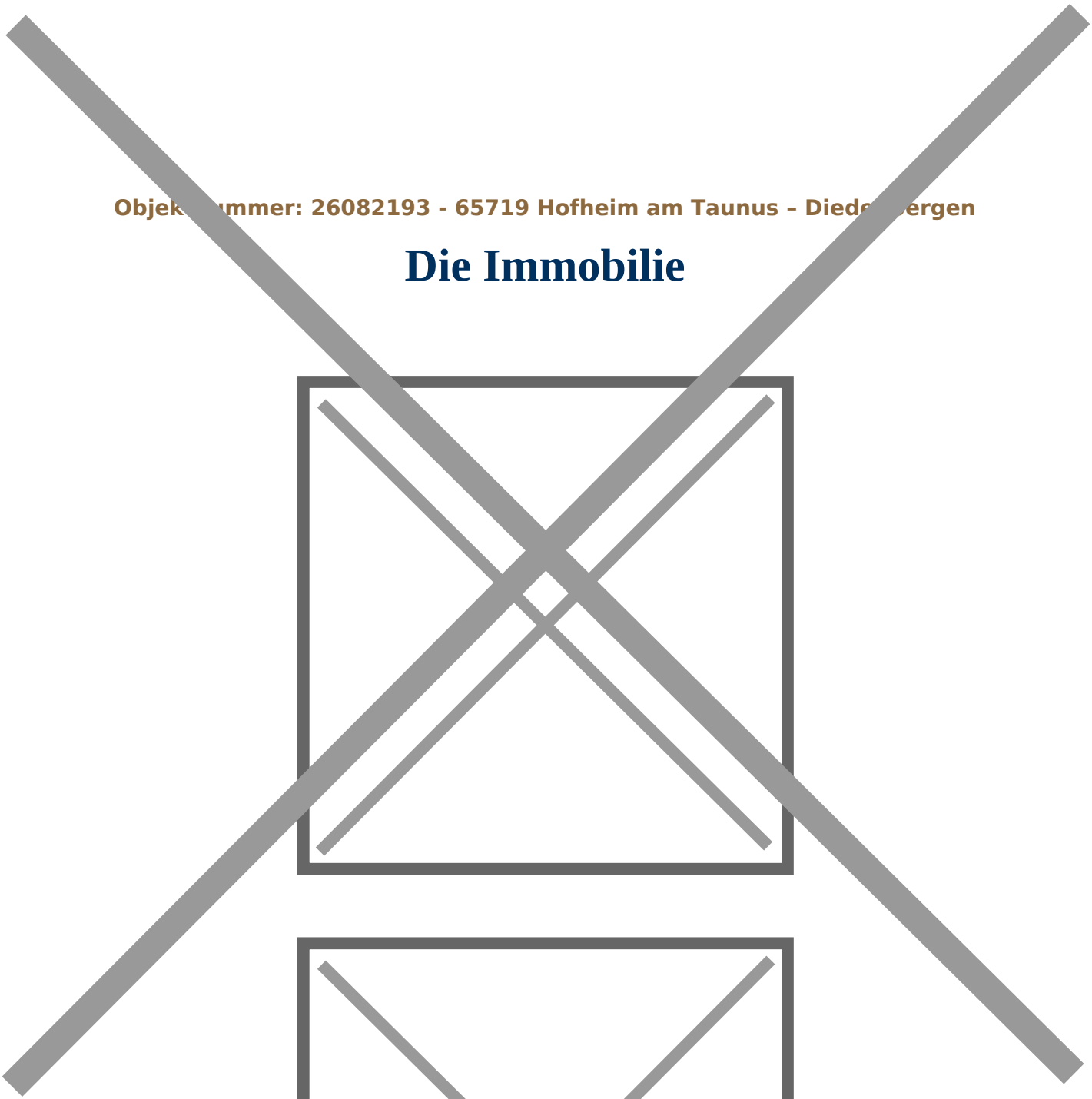
Objekt Nummer: 26082193 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

Die Immobilie



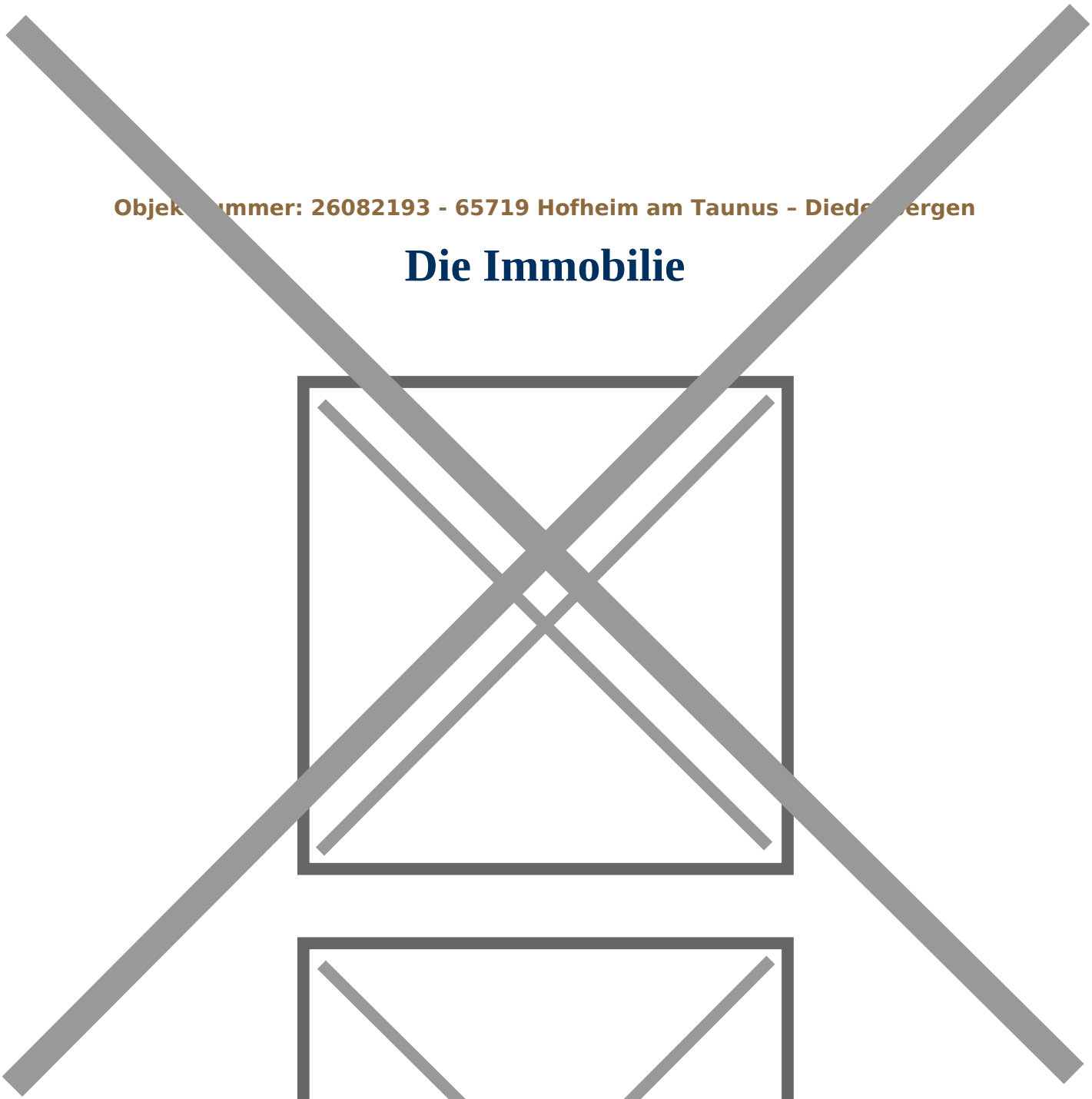
Objekt Nummer: 26082193 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

Die Immobilie



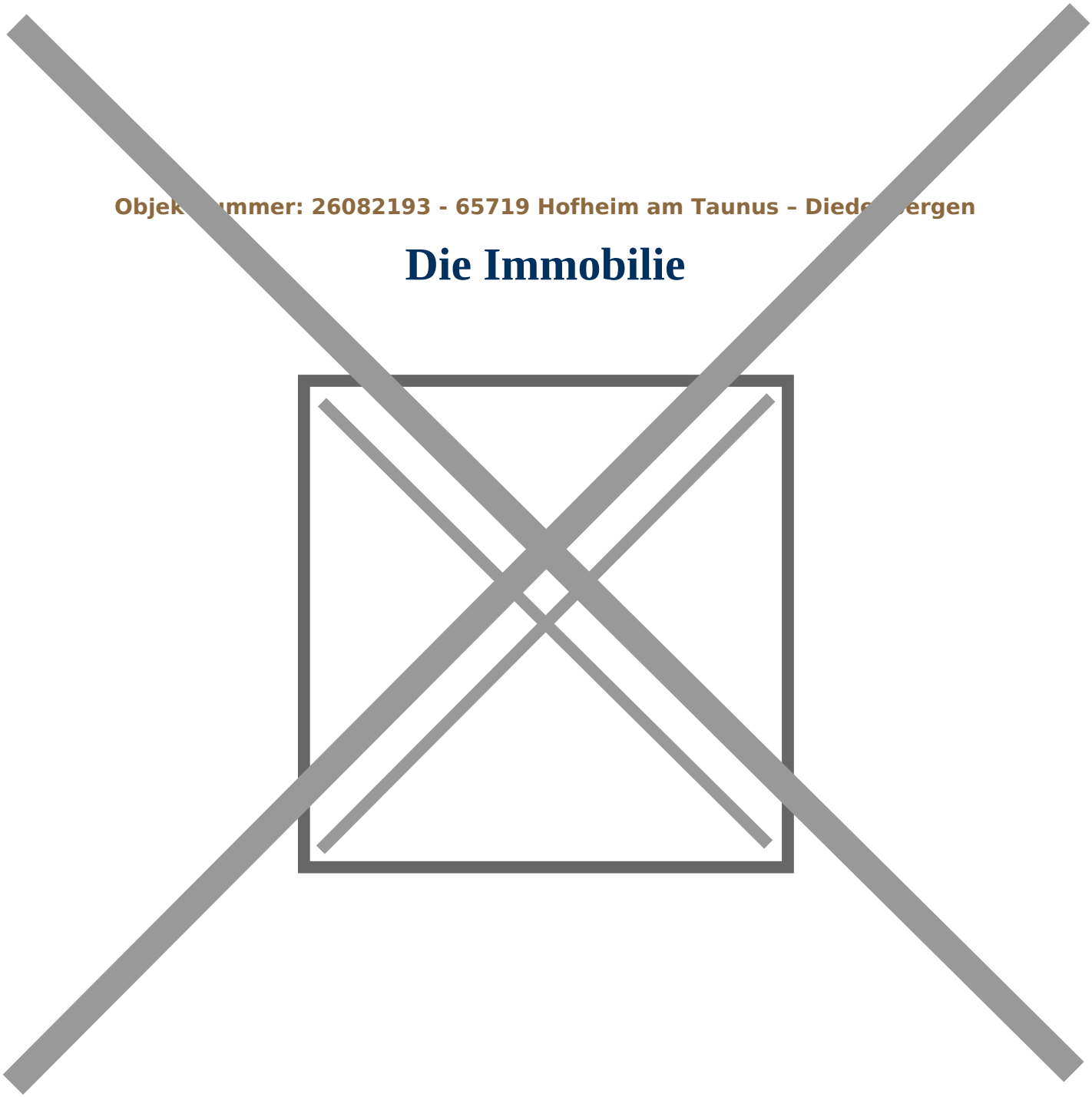
Objekt Nummer: 26082193 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

Die Immobilie



Objekt Nummer: 26082193 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

Die Immobilie



Objek[illegible]ummer: 26082193 - 65719 Hofheim am Taunus – Dieden[illegible]bergen

Ein erster Eindruck

Der Traum für die große F[illegible]ilie - Dieser charmante Bungalo[illegible]s dem Jahr 1966 überzeugt durch seine großzüg[illegible] ebenerdige Bauweise un[illegible]s klassische Walmdach, das dem Haus eine zeitlose Eleganz ve[illegible]iht. Die zweiflüglig[illegible]chitektur, mit drei möglichen Wohneinheiten, ermöglicht eine klar[illegible]rennung von[illegible]ohn- und Schlafbereichen oder bietet ideale Voraussetzungen für kombinierte[illegible]ohnko[illegible]pte – etwa für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder eine Kom[illegible]on aus Wohnen und Arbeiten.

Herzstück des Hauses ist der großzügig[illegible]ohnbe[illegible]h mit direktem Zugang zur Terrasse und Blick in den Garten und auf den[illegible]ol. Insgesamt[illegible]gut geschnittene Zimmer, verteilt auf Erdgeschoß und Untergesch[illegible]ieten vielseitige Nutz[illegible]smöglichkeiten – als Schlafzimmer, Büro, Gäste- o[illegible] Hobbyräume. Die großen F[illegible]nsterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein angene[illegible]es Wohnklima.

Ein besonderes Hig[illegible]ht ist die separat zugängliche Einliegerwohnung[illegible]ie sich durch einfache Maßna[illegible]en ideal zur Vermietung, für erwachsene Kinder oder[illegible]Gästebereich eignet.

Entde[illegible] Sie die Möglichkeiten, die dieses besondere Angebot Ihnen bietet – gerne[illegible]llen wi[illegible]en die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor.

Objek[illegible]ummer: 26082193 - 65719 Hofheim am Taunus – Dieden[illegible]bergen

Ausstattung und Details

- Ebenerdiger Grundriss – [illegible]rierefrei
- Großzügiger Wohn- und Ess[illegible]ich
- Separate Einliegerwohnung mit [illegible]nem Zugang
- Zwei Gebäudeflügel mit flexibler R[illegible]aufteilung
- Drei Wohneinheiten möglich
- Klassisches Walmdach – langlebig und äst[illegible]n
- Schwer einsehbarer Garten mit Pool und [illegible]verwöhnter Terrasse
- voll unterkellert
- sanierungsbedürftig

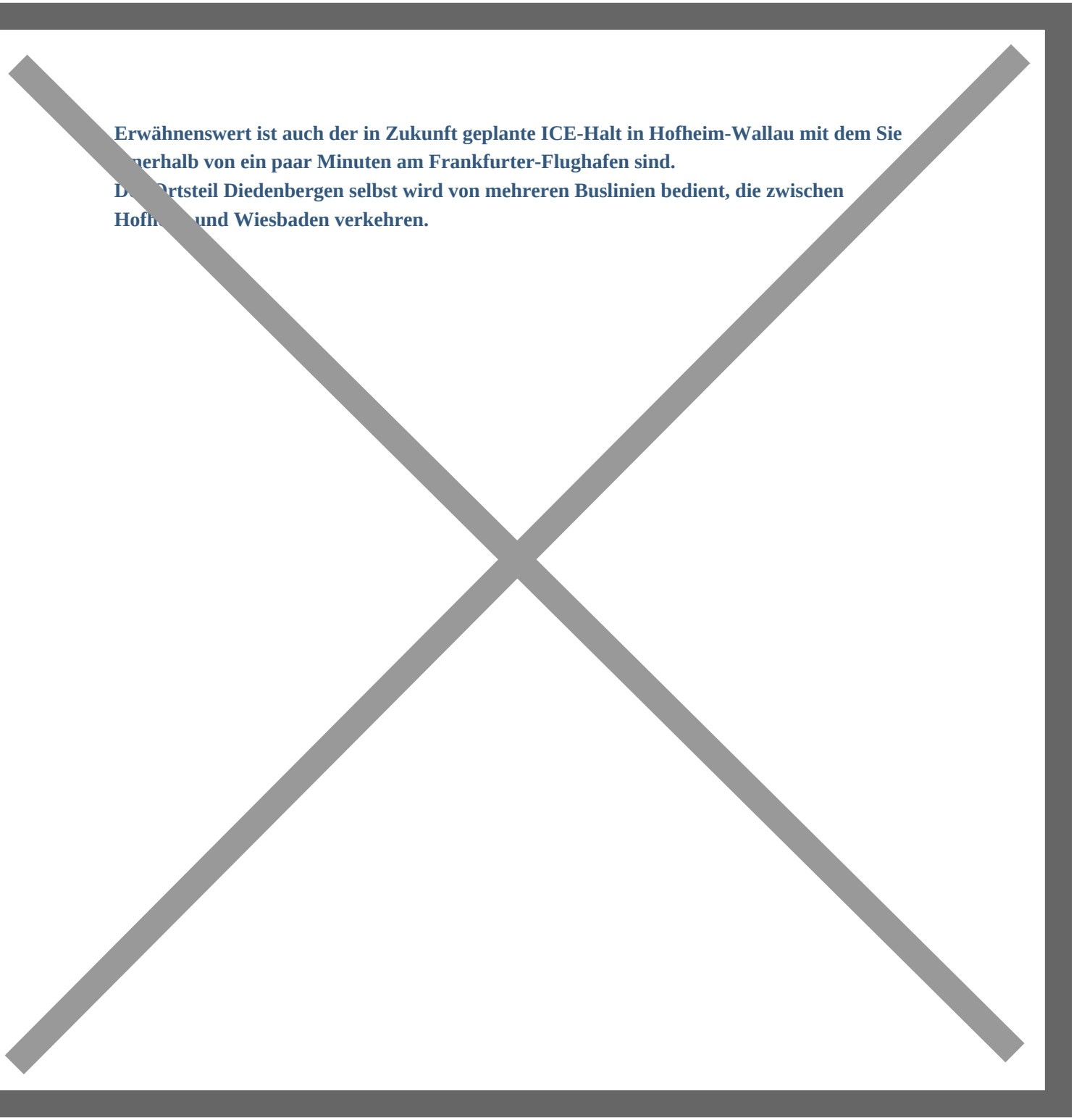
Objek[illegible]ummer: 26082193 - 65719 Hofheim am Taunus – Dieden[illegible]ergen

Alles zum Standort

Hofheim liegt zwischen Fra[illegible]furt und Wiesbaden.
Als Kreisstadt verfügt Hofhei[illegible]ber alle notwendigen öffe[illegible]nen Ämter und Einrichtungen. Das Angebot an S[illegible]len reicht von meh[illegible]n Grundschulen über private Real- und Berufsfachschulen bis hin [illegible]n Gymnasiu[illegible]
Darüber hinaus befindet sich direkt in H[illegible]eim d[illegible]Montessori-Zentrum. Dieses verfügt von einem Kinderhaus und Grundschule über e[illegible]samtschule bis hin zur gymnasialen Oberstufe alles was für die nötige Betreuu[illegible]Bildung Ihres Nachwuchses notwendig ist.
Ein privates Gymnasium befindet sich i[illegible]a. 6 km [illegible]fernten Kelkheim und internationale Schulen in Sindlingen (ca. 8 km) und [illegible]berursel (ca. 1[illegible]m).
Hofheims Innenstadt hat einen w[illegible]derschönen sanierten[illegible]rkehrsberuhigten Altstadtkern. Für eine Stadt mit nur rund 4[illegible]00 Einwohnern verfügt sie [illegible] ein überdurchschnittliches Angebot an Einkaufsmögli[illegible]keiten.
In Hofheim und Umge[illegible]g finden sich diverse Tennisplätze/-halle[illegible]d Reitstallungen.
Direkt zu Hofheim [illegible]ort eine 18-Loch-Turnier-Golfanlage, ein weiter[illegible]Golfplatz befindet sich im ca. 10 k[illegible]ntfernten Delkenheim. Hofheim verfügt über zwei Spo[illegible]ätze (davon einer in Anbi[illegible]ung zur Kreissporthalle) und ein Sport- und Freizeitbad (Rhe[illegible]Main-Therme) [illegible]nes in ca. 15 Gehminuten zu erreichen ist.

Die[illegible]bergen ist ein Ortsteil der Kreisstadt Hofheim am Taunus.
[illegible] Ort liegt am Abhang eines bewaldeten Taunusausläufers und ist aufgrund dieser Hanglage schon von weitem zu sehen.
Den Mittelpunkt von Diedenbergen prägt die evangelische Kirche, die als Nachfolgebau von 1754 bis 1756 errichtet wurde. Sie birgt einen Schatz der besonderen Art.
Der städtische Weinberg am Wickerer Berg knüpft an die alte Weinanbautradition [illegible]
Jahr über begangen werden kann.
In Diedenbergen gibt es neben einer Bäckerei und Apotheke auch mehrere Ärzte und für die Freizeitaktivitäten ist auch gesorgt; so finden Sie direkt im Ort einen Tennisclub und eine Musikschule.

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 befindet sich direkt im Hofheimer Zentrum. Ebenfalls hält je nach Uhrzeit, die Regionalbahn RB 20 oder der Regionalexpress RE 20 auf der Linie Limburg an der Lahn - Frankfurt am Main, am Hofheimer Bahnhof.



Erwähnenswert ist auch der in Zukunft geplante ICE-Halt in Hofheim-Wallau mit dem Sie innerhalb von ein paar Minuten am Frankfurter-Flughafen sind.
Der Ortsteil Diedenbergen selbst wird von mehreren Buslinien bedient, die zwischen Hofheim und Wiesbaden verkehren.

Objek[illegible]ummer: 26082193 - 65719 Hofheim am Taunus – Dieder[illegible]bergen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Imm[illegible]ilienmaklerunternehmen ist die v[illegible]Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § [illegible]bs. 1, 2 Geldwäschegesetz [illegible]wG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbezie[illegible]g die Identität des [illegible]tragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernst[illegible]es Interesse [illegible]der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierz[illegible]t es er[illegible]derlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweis[illegible]halten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kop[illegible]einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs[illegible] welche[illegible]er wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz s[illegible] vor, dass der [illegible]kler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. A[illegible]nser Vertragspartne[illegible]ben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11[illegible]s. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weis[illegible]arauf hin, dass die von uns weitergegebe[illegible]Objektinformationen, Unterlagen, Pläne e[illegible]vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine [illegible]tung für die Richtigkeit oder[illegible]ständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nich[illegible]Es obliegt daher unseren Kun[illegible], die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben a[illegible]hre Richtigke[illegible]n zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und v[illegible]behaltlich Irrtüm[illegible]Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

[illegible]SER 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 [illegible]für

Objek[illegible]ummer: 26082193 - 65719 Hofheim am Taunus – Diede[illegible]bergen

Ansprechpartner

Weitere Infor[illegible]ionen erhalten Sie über Ihren [illegible]prechpartner:

[illegible]Daniel Scheffler

Hauptstraß[illegible]-41, [illegible]19 Hofheim
Tel.[illegible] 6192 - 80[illegible]70 0
E-M[illegible]hofheim@von-p[illegible]com

[illegible]um Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com