Hofheim am Taunus – Diedenbergen

Ein Haus zum Neugestalten! - Naturnahes Wohnen mit vielen Möglichkeiten

Objektnummer: 26082193



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

Objektnummer: 26082193 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

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

Objektnummer: 26082193 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

Auf einen Blick

Objektnummer	26082193
Wohnfläche	ca. 375 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	11
Baujahr	1966

Kaufpreis	1.099.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26082193 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	17.11.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	216 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 26082193 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

Die Immobilie





Objektnummer: 26082193 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

Die Immobilie





Objektnummer: 26082193 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

Die Immobilie





Objektnummer: 26082193 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

Die Immobilie

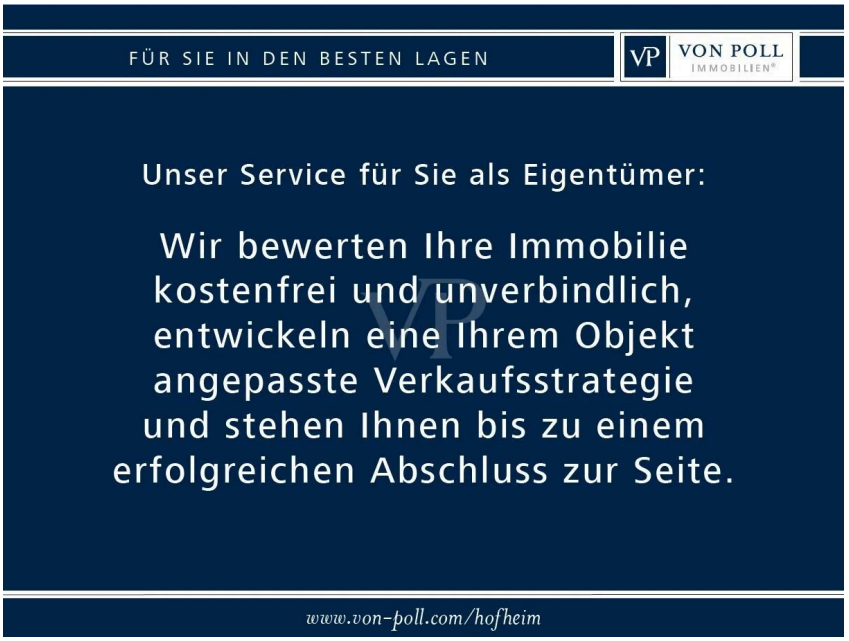




Objektnummer: 26082193 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

Die Immobilie





Objektnummer: 26082193 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

Die Immobilie



Objektnummer: 26082193 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

Ein erster Eindruck

Der Traum für die große Familie - Dieser charmante Bungalow aus dem Jahr 1966 überzeugt durch seine großzügige, ebenerdige Bauweise und das klassische Walmdach, das dem Haus eine zeitlose Eleganz verleiht. Die zweiflüglige Architektur, mit drei möglichen Wohneinheiten, ermöglicht eine klare Trennung von Wohn- und Schlafbereichen oder bietet ideale Voraussetzungen für kombinierte Wohnkonzepte – etwa für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und Blick in den Garten und auf den Pool. Insgesamt elf gut geschnittene Zimmer, verteilt auf Erdgeschoß und Untergeschoß bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – als Schlafzimmer, Büro, Gäste- oder Hobbyräume. Die großen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohnklima.

Ein besonderes Highlight ist die separat zugängliche Einliegerwohnung, die sich durch einfache Maßnahmen ideal zur Vermietung, für erwachsene Kinder oder als Gästebereich eignet.

Entdecken Sie die Möglichkeiten, die dieses besondere Angebot Ihnen bietet – gerne stellen wir Ihnen die Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor.

Objektnummer: 26082193 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

Ausstattung und Details

- Ebenerdiger Grundriss – barrierefrei
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang
- Zwei Gebäudeflügel mit flexibler Raumaufteilung
- Drei Wohneinheiten möglich
- Klassisches Walmdach – langlebig und ästhetisch
- Schwer einsehbarer Garten mit Pool und sonnenverwöhnter Terrasse
- voll unterkellert
- sanierungsbedürftig

Objektnummer: 26082193 - 65719 Hofheim am Taunus – Diedenbergen

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.

Diedenbergen ist ein Ortsteil der Kreisstadt Hofheim am Taunus.
Der 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 Diedenbergens an. Über die Arbeit der Winzer informiert ein Weinlehrpfad, der das ganze 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.

Objektnummer: 26082193 - 65719 Hofheim am Taunus – 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: 26082193 - 65719 Hofheim am Taunus – 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