Hochheim am Main

Familienfreundliches Reihenhaus in zentraler Lage

Objektnummer: 26082197



KAUFPREIS: 529.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121.71 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 191 m²

Objektnummer: 26082197 - 65239 Hochheim am Main

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

Objektnummer: 26082197 - 65239 Hochheim am Main

Auf einen Blick

Objektnummer	26082197
Wohnfläche	ca. 121.71 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1987
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	529.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 47 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26082197 - 65239 Hochheim am Main

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	72.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.03.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 26082197 - 65239 Hochheim am Main

Ein erster Eindruck

Dieses Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1987 befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage von Hochheim am Main. Mit ca. 122 m² Wohnfläche, fünf Zimmern und einem ca. 191 m² großen Grundstück bietet es viel Platz und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich den Mittelpunkt des Hauses. Von hier aus gelangen Sie auf die überdachte Terrasse und in den eigenen Garten, der Raum für Erholung, Spielmöglichkeiten für Kinder oder die Gestaltung eigener Beete bietet. Ein Gartenhaus sorgt für zusätzlichen Stauraum. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine offene Küche mit Theke, eine Diele und ein Gäste-WC.

Das Obergeschoss verfügt über drei weitere Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen, sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne.

Das ausgebaute Dachgeschoss mit Küchenzeile und zusätzlichem kleinen Bad bietet weitere Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Rückzugsbereich, Homeoffice oder Hobbyraum.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt neben praktischen Abstell- und Nutzflächen über einen Hobbyraum. Über eine Außentreppe ist der Garten auch vom Kellergeschoss aus erreichbar. Zwei Pkw-Stellplätze direkt vor dem Haus bieten zusätzlichen Komfort.

Die Immobilie befindet sich überwiegend in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. Die Gas-Brennwertheizung von Buderus wurde 2009 erneuert. Das Haus bietet somit eine gute Grundlage, um durch gezielte Modernisierungen ein zeitgemäßes Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Die ruhige Wohnhoflage innerhalb einer gewachsenen Reihenhaussiedlung ohne Durchgangsverkehr verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit guter Infrastruktur. Die Hochheimer Innenstadt mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants ist bequem fußläufig erreichbar. Auch die umliegenden Städte des Rhein-Main-Gebiets sind gut angebunden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen diese Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vorzustellen.

Objektnummer: 26082197 - 65239 Hochheim am Main

Ausstattung und Details

- ca. 122 m² Wohnfläche
- ca. 191 m² Grundstück
- 5 Zimmer
- Reihenmittelhaus auf real geteiltem Grundstück
- Ruhige Privatstraße ohne Durchgangsverkehr
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Gartenzugang
- Offene Küche mit Theke
- Tageslichtbad mit Badewanne im Obergeschoss
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Ausgebautes Dachstudio mit kleiner Küchenzeile und zusätzlichem WC
- Überdachte Terrasse
- Garten mit Gartenhaus
- Voll unterkellert mit zusätzlichem Hobbyraum und Gartenzugang
- Gas-Brennwertheizung von Buderus (2009)
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Zwei Pkw-Stellplätze direkt vor dem Haus
- Überwiegend baujahrstypische Ausstattung mit Modernisierungspotenzial

Objektnummer: 26082197 - 65239 Hochheim am Main

Alles zum Standort

Hochheim am Main verbindet die Vorzüge einer gewachsenen Kleinstadt mit einer guten Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet. Die Stadt ist insbesondere für ihre Weinbautradition, die historische Altstadt und die umliegenden Weinberge bekannt.

Das Reihenmittelhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnhoflage innerhalb einer gewachsenen Wohnsiedlung. Die gemeinschaftlich genutzte Privatstraße ist frei von Durchgangsverkehr und bietet damit ein angenehmes Wohnumfeld.

Die Hochheimer Innenstadt mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist fußläufig erreichbar. Auch Schulen, Kindertagesstätten und verschiedene Freizeitangebote befinden sich im Stadtgebiet.

Über die nahegelegenen Autobahnen A671 und A66 bestehen gute Verbindungen in Richtung Frankfurt, Wiesbaden und Mainz. Der Hochheimer Bahnhof bietet mit der S-Bahn-Linie S1 eine Anbindung an Frankfurt und Wiesbaden. Ergänzt wird das öffentliche Verkehrsangebot durch verschiedene Busverbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden.

Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, eigenem Garten und guter Infrastruktur macht den Standort besonders für Familien und Paare attraktiv.

Objektnummer: 26082197 - 65239 Hochheim am Main

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: 26082197 - 65239 Hochheim am Main

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