Hofheim am Taunus – Langenhain

Attraktives Einfamilienhaus auf großem Grundstück

Objektnummer: 26082203



KAUFPREIS: 1.090.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 204 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 2059 m²

Objektnummer: 26082203 - 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: 26082203 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

Auf einen Blick

Objektnummer	26082203
Wohnfläche	ca. 204 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1967
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.090.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 64 m²
Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26082203 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	10.06.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	151.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26082203 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26082203 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26082203 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26082203 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

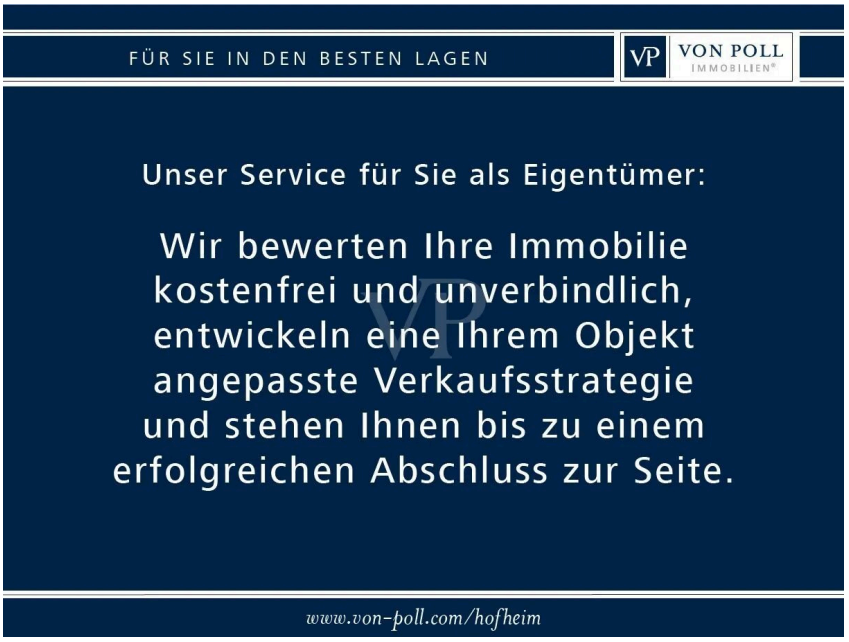
Die Immobilie





Objektnummer: 26082203 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

Die Immobilie





Objektnummer: 26082203 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

Die Immobilie



Objektnummer: 26082203 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

Ein erster Eindruck

Eine seltene Gelegenheit: Moderne und Natur in Einklang!

Dieses Einfamilienhaus präsentiert sich in einer der begehrtesten Lagen des ehemaligen Langenhainer Wochenendgebiets und verbindet Großzügigkeit mit moderner Architektur sowie einem hohen Maß an Wohnkomfort.
Das Haus wurde ursprünglich im Jahr 1967 erbaut und 2008 umfangreich kernsaniert und in einer modernen Formensprache aufgestockt.
Über die letzen Jahre wurden zahlreiche Modernisierungen vorgenommen, so dass sich die Immobilie in einem gepflegten wie auch bezugsfertigen Zustand präsentiert.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der Sommergarten mit verschiebbaren Glaselementen und Markise zur Verschattung, dieser erstreckt sich über die gesamte Hausfront zum Garten und eröffnet ein einzigartiges Indoor-Outdoor-Feeling. Hier genießen Sie wetterunabhängig Ausblicke ins Grüne – perfekt für entspannte Stunden mit Familie oder Gästen.

An den Sommergarten angebunden ist der Wohn- und Essbereich mit Kamin und einer derzeit separat befindlichen Küche, die zum Wohnraum geöffnet werden könnte.
Die Küchenmöbel sind modern und zeitlos gehalten und mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet.

Das Schlafzimmer ist ebenfalls über eine große Schiebetüranlage direkt an den Sommergarten angebunden und verfügt über einen tollen Ausblick ins Grüne.
Das Hauptbad befindet sich vis a vis und ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet.

Der Innenraum des Hauses ist geprägt von lichtdurchflutete Räume mit großen Glaselementen, die zu jeder Tageszeit ein freundliches Ambiente schaffen und die umliegende Natur ins Haus einbinden.
Die Verbindung von großflächigen Fensterfronten und geschmackvoller Möblierung zeigt sich auch im oberen Wohnbereich, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Das Badezimmer mit Tageslicht überzeugt mit bodengleicher, großflächiger Dusche und eingebauter Sauna.

Das eigentliche Highlight dieses Wohngebiets sind die großen Grundstücke, auf 2.070 qm eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten zur Entfaltung und Gartengestaltung.
Derzeit ist der Garten liebevoll mit zahlreichen, blühenden Gewächsen und Blumen angelegt und fügt sich harmonisch in die naturverbundene und gleichzeitig exklusive Nachbarschaft ein.

Ein einladendes Umfeld für Familien, Tierbesitzer und Naturfreunde gleichermaßen.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage mit zwei davorliegenden Stellplätzen zur Verfügung – praktisch und komfortabel, auch bei mehreren Pkw. Die Anbindung des Hauses ist optimal: Sie erreichen den Ballungsraum und den Flughafen in kurzer Zeit, was sowohl Berufspendlern als auch Vielreisenden entgegenkommt.

Ein Einfamilienhaus dieser Güte vereint homogene wie auch exklusive Nachbarschaft, hervorragende Infrastruktur und ein architektonisch anspruchsvolles Wohnkonzept. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vom einzigartigen Zusammenspiel aus naturnahem Grundstück, moderner Architektur und durchdachtem Wohnkomfort überzeugen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26082203 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

Ausstattung und Details

- traumhafte Lage im ehemaligen Langenhainer Wochenendgebiet
- großes Grundstück mit vielen Möglichkeiten
- Immobilie im Bauhausstil und mit klarer Formensprache
- zahlreiche großformatige Fensterflächen
- Kamin
- Sauna
- Sommergarten mit Markise und verschiebbaren Glaselementen
- 4 Schlafzimmer/ 2 Bäder
- Brunnen und Zisterne
- Doppelgarage mit zwei Stellplätzen davor

Objektnummer: 26082203 - 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 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.

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.
Von Hofheim - Langenhain sind es ca. 25 Minuten in die Zentren von Frankfurt und Wiesbaden sowie ca. 20 Minuten zum Frankfurter Flughafen.
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 geplante ICE-Halt für 2025 in Hofheim-Wallau mit dem Sie innerhalb von ein paar Minuten am Frankfurter-Flughafen sind.
Der Ortsteil Langenhain wird von drei Buslinien (403, 406 & 816) bedient die unter anderem nach Hofheim, Hofheim-Wildsachsen und Eppstein-Vockenhausen fahren.

Objektnummer: 26082203 - 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: 26082203 - 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