

Hofheim am Taunus – Lorsbach

# Gemütliches Haus in Lorsbach

Objektnummer: 24082036



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130,02 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 350 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

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

Objektnummer: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24082036	Kaufpreis	499.000 EUR
Wohnfläche	ca. 130,02 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	5	Nutzfläche	ca. 57 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	1907		
Stellplatz	1 x Carport		

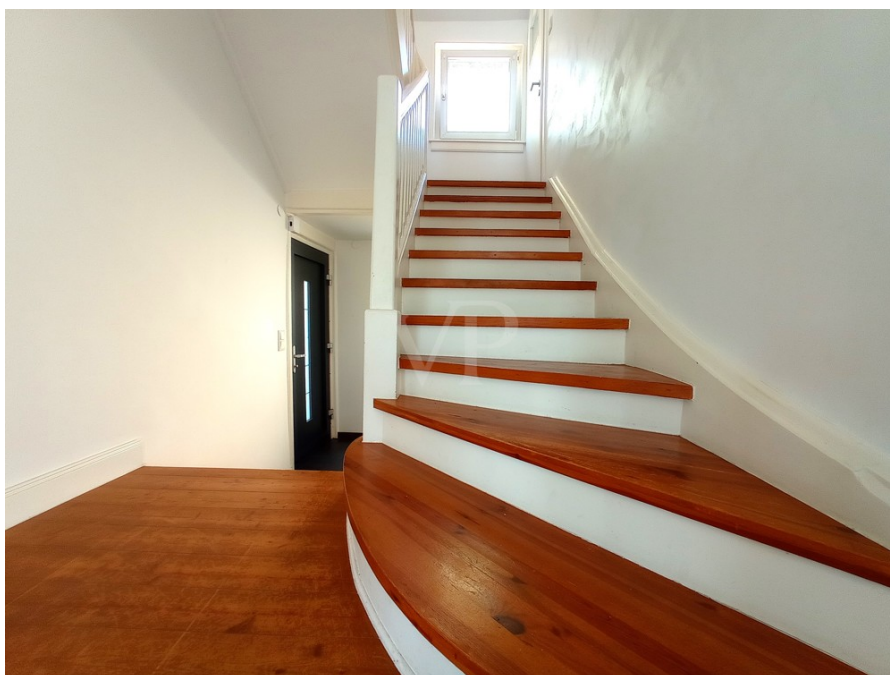
Objektnummer: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	227.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.08.2033	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Die Immobilie



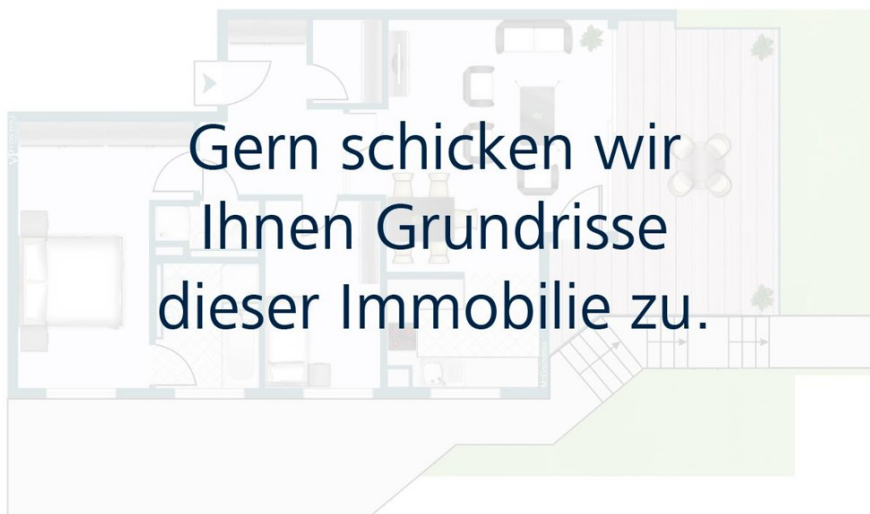
Objektnummer: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



[www.von-poll.com/hofheim](http://www.von-poll.com/hofheim)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich,  
entwickeln eine Ihrem Objekt  
angepasste Verkaufsstrategie  
und stehen Ihnen bis zu einem  
erfolgreichen Abschluss zur Seite.

[www.von-poll.com/hofheim](http://www.von-poll.com/hofheim)

Objektnummer: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Die Immobilie

IHRE BESTE LAGE



VON POLL  
IMMOBILIEN®



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06192 - 80 70 70 0



**Objektnummer: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach**

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Haus wurde ursprünglich 1907 erbaut und präsentiert sich in gepflegtem Zustand - mit einigem Sanierungsaufwand lässt sich hier ein wunderschöner Familientraum schaffen. Sie gelangen über die sehr geräumige Diele in das gemütliche Wohn- und Esszimmer, das einen herrlichen Blick in den Garten bietet. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich die Küche, das große Gästebad und der Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Im Obergeschoss erwarten Sie das Elternschlafzimmer und zwei weitere Schlafzimmer. In diesem Geschoss befindet sich auch das modernisierte Bad. Ausserdem führt Sie eine kleine Holzstiege ins Dachgeschoß, welches nochmals viel Abstellfläche bietet. Im Kellergeschoss befinden sich vier große Räume die neben den Anschlüssen auch ausreichend Platz für Stauraum bieten. Komplettiert wird das Angebot durch ein Carport unter welchem Sie Ihr Fahrzeug abstellen können. Die Immobilie ist bereit zum Anschluss an das Glasfasernetz. Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Angebot. Wir zeigen Ihnen gerne die weiteren Details! Bitte geben Sie, bei Interesse Ihre vollständigen Kontaktdaten inklusive Telefonnummer und E-Mail-Adresse an.



Objektnummer: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Ausstattung und Details

- ruhige Lage in Lorsbach
- Immobilie mit viel Charme und Potenzial
- im Erdgeschoss Wohnzimmer, Esszimmer Küche und Bad
- im Obergeschoss drei Schlafzimmer, Bad und Zugang zum Dachboden
- voll unterkellert
- angenehm großer Garten mit Terrasse
- Carport

Objektnummer: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## 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 es über ein überdurchschnittliches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten. Lorsbach ist ein Ortsteil der Kreisstadt Hofheim und liegt im schmalen Tal des Schwarzbaches und ist im Westen und Osten von den bewaldeten Hängen der Taunusausläufer umgeben. Im Ortsteil selbst gibt es eine Grundschule, eine Berufsfachschule einen Kindergarten und eine Krabbelstube. 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 ist zu Fuß erreichbar.

Objektnummer: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 227.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1907. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 24082036 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus  
E-Mail: [hofheim@von-poll.com](mailto:hofheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)