

Hofheim am Taunus – Kapellenberg

# Altbaudomizil am Kapellenberg

Objektnummer: 23082103



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

KAUFPREIS: 790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 192 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 343 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23082103 - 65719 Hofheim am Taunus – Kapellenberg

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

Objektnummer: 23082103 - 65719 Hofheim am Taunus – Kapellenberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	23082103
Wohnfläche	ca. 192 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	9
Badezimmer	3
Baujahr	1928
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	790.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 69 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 23082103 - 65719 Hofheim am Taunus – Kapellenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	260.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.08.2033	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23082103 - 65719 Hofheim am Taunus – Kapellenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23082103 - 65719 Hofheim am Taunus – Kapellenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23082103 - 65719 Hofheim am Taunus – Kapellenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23082103 - 65719 Hofheim am Taunus – Kapellenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 23082103 - 65719 Hofheim am Taunus – Kapellenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23082103 - 65719 Hofheim am Taunus – Kapellenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23082103 - 65719 Hofheim am Taunus – Kapellenberg

## Die Immobilie



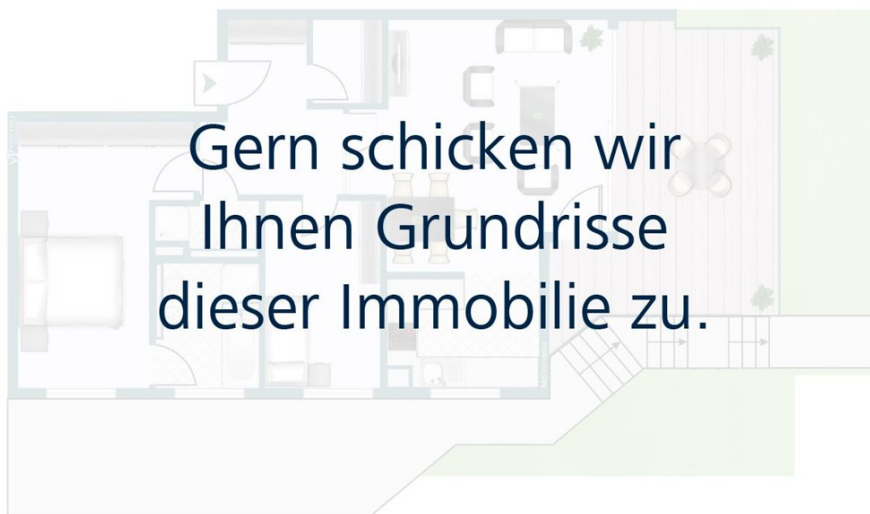
Objektnummer: 23082103 - 65719 Hofheim am Taunus – Kapellenberg

## 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: 23082103 - 65719 Hofheim am Taunus – Kapellenberg

## 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: 23082103 - 65719 Hofheim am Taunus – Kapellenberg**

## Ein erster Eindruck

Diese architektonisch ansprechende, einseitig angebaute Altbauvilla, aus dem Jahre 1928, ist wunderbar stadtnah am unteren Kapellenberg gelegen. Die Innenstadt, die S-Bahn und der Naturpark Taunus mit viel Wald als Naherholungsgebiet, sowie ein kleiner Park mit Spielplatz sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Ursprünglich als Einfamilienwohnhaus konzipiert und zuletzt als Wohnsitz für zwei Familien genutzt, bietet dieses Wohndomizil dem neuen Eigentümer eine Vielzahl an Möglichkeiten und viel Potential die eigenen Wohnideen umzusetzen. Das Äußere ist ansprechend und wurde erst neu angelegt. Das Hausinnere präsentiert sich gepflegt, muss jedoch nun dem modernen Zeitgeist angepasst und saniert werden. Das Erdgeschoss, das Obergeschoss und das Dachgeschoss sind nahezu identisch geschnitten und verfügen jeweils über drei Zimmer. Im Erdgeschoss und Obergeschoss besteht die Möglichkeit in dem vierten Zimmer eine Küche zu installieren, die Anschlüsse sind vorhanden. Im Obergeschoss befindet sich zusätzlich ein Badezimmer mit Dusche, das Dachgeschoss verfügt über ein großzügiges Vollbad. Bezüglich der Ausstattung besonders erwähnenswert ist die original Echtholzterasse aus dem Baujahr, die original Holzdielen und die doppelflügelige Tür zum Erdgeschoss, alles könnte wieder aufgearbeitet werden und verleiht der Immobilie einen besonderen Charakter. Stauraum bietet der klassische Altbaukeller, hier könnte auch ein Weinkeller entstehen. Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage sowie durch eine Sitzgelegenheit im Außenbereich. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von dieser attraktiven Immobilien überzeugen, wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 23082103 - 65719 Hofheim am Taunus – Kapellenberg

## Ausstattung und Details

- fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt von Hofheim
- der Naturpark Taunus als Naherholungsgebiet liegt vor der Haustür
- Kindergarten und Schulen befinden sich in der näheren Nachbarschaft
- variable Nutzungsmöglichkeiten, auch als Mehrgenerationen-Wohnhaus nutzbar
- erneuerte Fassade, erneuerte Heizung und erneuertes Dach mit Aufsparrendämmung
- 9 Zimmer, 2 Badezimmer, 2 Küchen
- original Treppenhaus
- Garage

Objektnummer: 23082103 - 65719 Hofheim am Taunus – Kapellenberg

## 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 Stadtkern. 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. 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. 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.



Objektnummer: 23082103 - 65719 Hofheim am Taunus – Kapellenberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 260.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 23082103 - 65719 Hofheim am Taunus – Kapellenberg

## 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)