

Hofheim/Taunus

# Attraktives Mehrfamilienhaus mit vielen Optionen an der Bebauungsgrenze

Objektnummer: 24082050



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

**KAUFPREIS: 1.295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 454 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 1.213 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24082050 - 65719 Hofheim/Taunus

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

Objektnummer: 24082050 - 65719 Hofheim/Taunus

## Auf einen Blick

Objektnummer	24082050	Kaufpreis	1.295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 454 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	14	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	10	Nutzfläche	ca. 134 m <sup>2</sup>
Badezimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1966		
Stellplatz	6 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 24082050 - 65719 Hofheim/Taunus

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	277.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.02.2034	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24082050 - 65719 Hofheim/Taunus

## Die Immobilie





Objektnummer: 24082050 - 65719 Hofheim/Taunus

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082050 - 65719 Hofheim/Taunus

## Die Immobilie





Objektnummer: 24082050 - 65719 Hofheim/Taunus

## Die Immobilie





Objektnummer: 24082050 - 65719 Hofheim/Taunus

## Die Immobilie



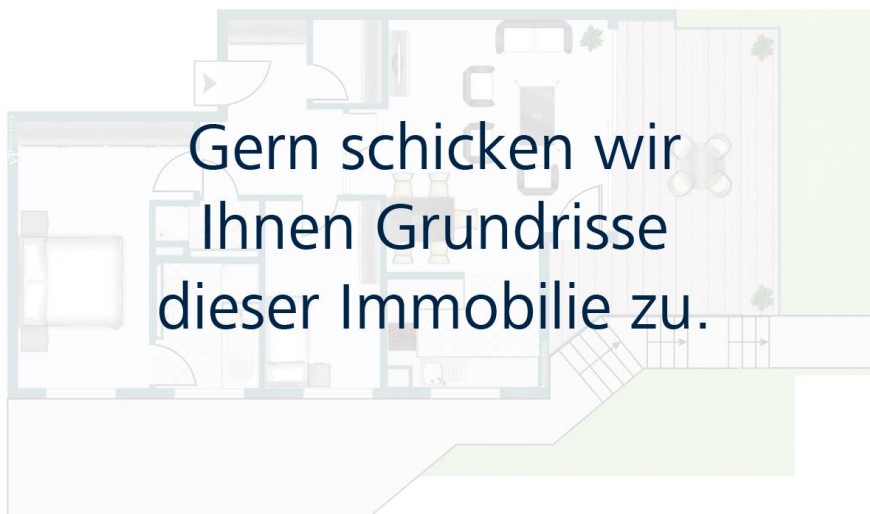
Objektnummer: 24082050 - 65719 Hofheim/Taunus

## 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: 24082050 - 65719 Hofheim/Taunus

## 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: 24082050 - 65719 Hofheim/Taunus

## Ein erster Eindruck

In einer zentralen Lage und dennoch in grüner Umgebung an der Bebauungsgrenze der Hofheimer Innenstadt gelegen, steht dieses Wohndomizil zum Verkauf, welches Ihr Zuhause für die große Familie im Mehrgenerationenstil werden könnte. Aber auch der Umbau zu einer großzügigen Wohnimmobilie, eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder Wohnen und Vermieten ist denkbar und ermöglicht eine Vielzahl an Nutzungsoptionen. Auf ca. 365 qm Wohnfläche verteilt auf drei Hausebenen stehen derzeit drei Wohneinheiten zur Verfügung. Die Grundrisse sind großzügig geschnitten und verleihen den einzelnen Wohneinheiten einen repräsentativen Charakter. Jede Etage verfügt über drei bis vier Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Tageslicht sowie ein Gäste-WC im Erd- und Obergeschoss. Die Gartenwohnung verfügt über einen ansprechenden Wintergarten, in dem auch an Schlechtwettertagen verweilt werden kann sowie über eine großzügige gen Süden ausgerichtete, uneinsehbare Sonnenterrasse. Die Wohnung im Obergeschoss gewährt Zugang zu einem großzügigen Sonnenbalkon mit Blick auf das Grün der Umgebung. Ein Garten ohne Sichtnachbarn ist gefällig, komplettiert wird der Außenbereich durch einen Innenhof und zahlreiche Außenstellplätze sowie zwei Garagen. Begeistern wird Sie eine an das Bestandshaus angebaute Wohneinheit mit weiteren zwei Zimmern, Küche und Badezimmer von ca. 90 qm. Diese Einheit kann vermietet werden, interessant ist dies jedoch auch für Gewerbebetreibende oder Freiberufler um Mandanten oder Kunden zu empfangen und so Wohnen und Arbeiten zu verbinden. Sollten Sie sich in der Beschreibung wiederfinden, so freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins, um Ihnen die verschiedenen Nutzungsoptionen aufzuzeigen.



Objektnummer: 24082050 - 65719 Hofheim/Taunus

## Ausstattung und Details

- zentrale Lage im Grünen an der Bebauungsgrenze
- fußläufige Erreichbarkeit der Hofheimer Innenstadt und der S-Bahn
- insgesamt 4 Wohneinheiten
- repräsentative Wohnräume
- Wintergarten
- Anbau auch beruflich nutzbar
- zwei Garagen
- zahlreiche Stellplätze

Objektnummer: 24082050 - 65719 Hofheim/Taunus

## 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: 24082050 - 65719 Hofheim/Taunus

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 277.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. 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: 24082050 - 65719 Hofheim/Taunus

## 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)