

Hofheim am Taunus – Langenhain

# Wohnen in Langenhain - Reihenhaus mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten

CODE DU BIEN: 24082076



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

PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 85 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 400 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24082076 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24082076 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24082076
Surface habitable	ca. 85 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1965
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	399.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24082076 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	18.03.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	274.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	H

CODE DU BIEN: 24082076 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

## La propriété



CODE DU BIEN: 24082076 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

## La propriété



CODE DU BIEN: 24082076 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

## La propriété



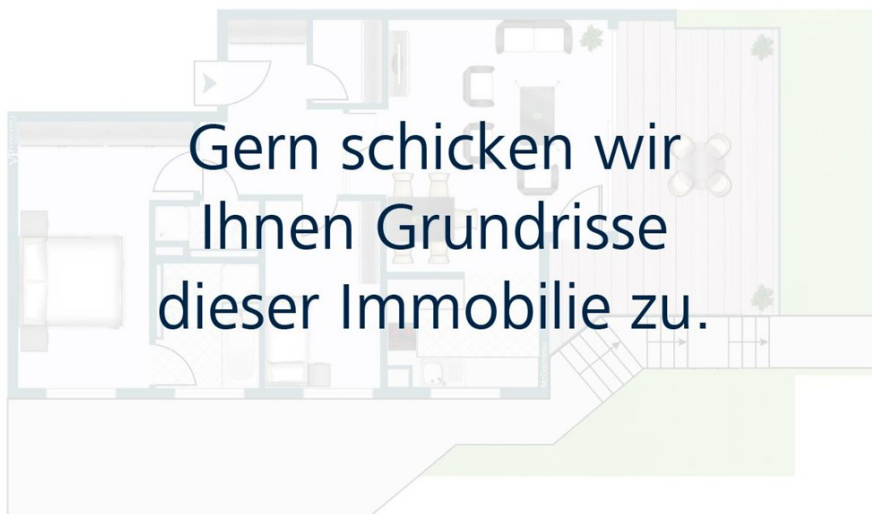
CODE DU BIEN: 24082076 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

## La propriété

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)



CODE DU BIEN: 24082076 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

## La propriété

IHRE BESTE LAGE

VP 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

CODE DU BIEN: 24082076 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

## Une première impression

In einer der gesuchtesten Lagen von Hofheim-Langenhain, Nähe des Bahai Tempels, befindet sich diese Immobilie, die wir Ihnen exklusiv anbieten dürfen. Gestalten Sie dieses Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1965 ganz nach Ihren Wünschen zu Ihrem neuen Zuhause. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein Wohnzimmer in angenehmer Größe, über das auch die Terrasse mit schönem Blick in den Garten erreicht werden kann. Eine Öffnung der Küche könnte in Erwägung gezogen werden. Über die Terrasse mit süd-westlicher Ausrichtung gelangen Sie in den großzügigen Garten, der durch eine Neuanlage zu Ihrer Erholungsoase gestaltet werden kann. Im Obergeschoss befinden sich aktuell drei Schlafzimmer- eines mit Balkon- und das Bad. Durch den Ausbau des Dachgeschosses ließe sich im zweiten Obergeschoß noch mehr Fläche generieren. Durch die volle Unterkellerung bietet die Immobilie genügend Stauraum. Komplettiert wird das Angebot durch einen nahe gelegenen Stellplatz für Ihr Fahrzeug. Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Angebot. Wir zeigen Ihnen gerne die weiteren Details!

CODE DU BIEN: 24082076 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

## Détails des commodités

- Direkte Feldrand-Lage in Langenhain
- Immobilie mit viel Potenzial
- im Erdgeschoss Wohnzimmer, Küche und Gäste-WC
- im Obergeschoss drei Schlafzimmer und Bad
- voll unterkellert
- angenehm großer Garten in süd-westlicher Ausrichtung mit Terrasse
- Stellplatz

CODE DU BIEN: 24082076 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

## Tout sur l'emplacement

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. 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.

CODE DU BIEN: 24082076 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 274.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. 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.

CODE DU BIEN: 24082076 - 65719 Hofheim am Taunus – Langenhain

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)