

Hofheim am Taunus – Lorsbach

# Traumhaftes Einfamilienhaus mit mediterranem Garten

**CODICE OGGETTO: 24082045**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 820.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 198 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 463 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24082045 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24082045 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24082045	Prezzo d'acquisto	820.000 EUR
Superficie netta	ca. 198 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Tipologia costruttiva	massiccio
Vani	9	Superficie lorda	ca. 50 m <sup>2</sup>
Camere da letto	4	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone
Bagni	1		
Anno di costruzione	1952		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera		

CODICE OGGETTO: 24082045 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	103.90 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.05.2033	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		



CODICE OGGETTO: 24082045 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082045 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24082045 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24082045 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24082045 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24082045 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24082045 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



CODICE OGGETTO: 24082045 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach

## La proprietà

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)

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

**CODICE OGGETTO: 24082045 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach**

## Una prima impressione

Wir freuen uns, Ihnen dieses großzügige Einfamilienhaus in ruhiger Alleinlage von Hofheim-Lorsbach vorstellen zu dürfen! Die gehobene und zugleich zeitlose Ausstattung dieses in 2012 komplett modernisierten Anwesens lässt keine Wünsche offen! Das Haus zeichnet sich durch offen gestaltete, lichtdurchflutete Räume ebenso aus, wie durch einen besonderen Grundriss und kann ohne weiteren Renovierungs- oder Modernisierungsaufwand bezogen werden. Im Eingangsbereich erwartet Sie ein großzügiges Entreé mit Gäste-WC, sowie die Hauswirtschafts- und Versorgungsräume. Über eine Steintreppe präsentiert sich Ihnen das beeindruckende und sonnige erste Obergeschoss mit traumhaftem Blick in den mediterran angelegten Garten. Der hier individuelle Wohn-Essbereich mit einer großzügigen, seitlich angeordneten Landhausküche sowie den direkten Zugängen zu den zwei Balkonen, ist Teil der durchdachten Stilelemente im Haus. Ein gemütlicher Kaminofen gibt Ihnen zusätzlich einen schönen Anblick. Auf dieser Ebene befinden sich auch ein Lese- oder Arbeitszimmer, sowie zwei weitere Bürozimmer und ein Gäste-WC mit englischem Waschbecken. Zwei weitere Treppen führen Sie in Ihren Privatbereich. Hier im individuellen Dachgeschoss befindet sich der mit Holzparkett und offenem Deckenbereich ausgestattete Wohnbereich. Er verfügt zur Entspannung über zwei Blickachsen direkt in die freie Natur. Über ein rundes Glaselement mit zwei Türen erhalten Sie Zugang zum dritten Balkon, ebenfalls mit Blick in den Garten. Drei weitere Schlafbereiche für Eltern und Kinder oder Ankleidezimmer runden diese privaten Räumlichkeiten ab. Ein mit Villeroy & Boch Fliesen zeitlos ausgestattetes Designerbad mit Eckbadewanne dient Ihnen zur Entspannung. Im hinteren Teil des Hauses überraschen Sie zwei weitere Räume mit Außenzugang, wodurch sich hier durch kleine Umbauarbeiten eine hochwertige Einliegerwohnung verwirklichen ließe. Das Highlight des Anwesens ist der pflegeleichte, traumhaft schön angelegte Garten mit idyllischem Bachlauf, welcher viel Platz zum Erholen für eine Familie mit Kindern bietet. Lassen Sie sich von diesem Familientraum mit zeitlosen Design verzaubern!

**CODICE OGGETTO: 24082045 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach**

## Dettagli dei servizi

- Freistehendes Einfamilienhaus ohne angrenzende Nachbarschaft
- Gefragte Lage direkt am Waldrand in Hofheim-Lorsbach
- Außenstellplatz
- Immobilie mit gehobener Ausstattung:
  - Im Hauptbad Villeroy & Boch Fliesen Modell "Titanic"
  - Gäste-WC´s ausgestattet mit original englischen Waschbecken
  - Fußbodenheizung mit zusätzlichen Heizkörpern
- Die Immobilie ist bereits über Funk-DSL an das Internet angeschlossen, kann aber auch optional durch Anschluss an das Glasfasernetz angeschlossen werden
- Massivbauweise mit wärmegeämmtem Dachstuhl und Außenwänden
- Im Erdgeschoss großes Entreé mit Gäste-WC, Heizung und Hauswirtschaftsräumen die zusätzlich viel Abstellfläche bieten
- Im ersten Obergeschoß sonniger Wohn-Eßbereich mit gemütlichem Kaminofen und Übergang in die offene Landhausküche, drei weitere Zimmer , ein Gäste-WC
- Im zweiten Obergeschoss großzügiger Wohnbereich mit offenem Deckenbereich, drei Schlafzimmer, ein Tageslicht-Bad und Zugang zum Dachboden
- Großer Garten mit Brücke über den eigenen Bachlauf und Teich
- Gartenhaus
- Drei Balkone mit herrlichem Blick in den mediterranen Garten



**CODICE OGGETTO: 24082045 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach**

## Tutto sulla posizione

Hofheim liegt zwischen Frankfurt und Wiesbaden. 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. 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 Stadtkern. Für eine Stadt mit nur rund 40.000 Einwohnern verfügt es über ein überdurchschnittliches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten mit ausgezeichneten Restaurants. 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. Eine große Auswahl an Waldgaststätten mit vorzüglicher Gastronomie erreichen Sie über Wanderwege direkt vom Haus aus. Im Ortsteil selbst gibt es eine Grundschule, einen Kindergarten und eine Krabbelstube. Die ärztliche Grundversorgung in Lorsbach ist durch einen Allgemeinarzt sowie Zahnarzt gegeben. Ein neuer Lebensmittelmarkt wird gerade gebaut und steht demnächst zum fußläufigen Einkauf zur Verfügung.

**CODICE OGGETTO: 24082045 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 103.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**CODICE OGGETTO: 24082045 - 65719 Hofheim am Taunus – Lorsbach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)