

Hofheim am Taunus / Langenhain – Langenhain

## Einfamilienhaus in naturnaher Lage

VP azonosító: 24082170



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

VÉTELÁR: 525.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 140,77 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 402 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24082170 - 65719 Hofheim am Taunus / Langenhain – Langenhain

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24082170 - 65719 Hofheim am Taunus / Langenhain – Langenhain

## Áttekintés

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| VP azonosító             | 24082170                                   |
| Hasznos lakótér          | ca. 140,77 m <sup>2</sup>                  |
| Teto formája             | Nyeregteto                                 |
| Szobák                   | 4                                          |
| Hálósobák                | 3                                          |
| FÜRDOSZOBÁK              | 3                                          |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1978                                       |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 1 x Felszíni<br>parkolóhely, 1 x<br>Garázs |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 525.000 EUR                                                                           |
| Ház                         | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2023                                                                                  |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Kandalló, Kert /<br>közös használat,<br>Beépített konyha        |

VP azonosító: 24082170 - 65719 Hofheim am Taunus / Langenhain – Langenhain

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 15.06.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 181.10 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1978                       |

**VP azonosító: 24082170 - 65719 Hofheim am Taunus / Langenhain – Langenhain**

## Az elso benyomás

Das hier angebotene Einfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 140,77 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 402 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Objekt umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer. Das Haus wurde im Jahr 1978 erbaut und teilweise in wesentlichen Bereichen modernisiert, weist jedoch noch sanierungsbedürftige Aspekte auf.

Die Raumaufteilung ist funktional und bietet ausreichend Platz für eine Familie. Die großzügige Küche dient als zentraler Treffpunkt - sie kann individuell gestaltet werden, um den persönlichen Ansprüchen gerecht zu werden. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Raum für Entspannung und gesellige Abende. Von hier aus haben Sie Zugang zu einer Terrasse, die 2018 modernisiert wurde und Platz für gemütliche Stunden im Freien bietet. Die Immobilie besitzt zwei Bäder im Wohnbereich und ein zusätzliches im Keller.

Eine effiziente Zentralheizung sorgt für eine wohlige Wärme im gesamten Haus. Die Fenster, die 2018 und 2019 erneuert wurden, tragen zusätzlich zur Energieeffizienz bei und sind von hochwertiger Qualität. Das Dach des Hauses wurde ebenfalls 2018 und 2019 erneuert, wodurch die Immobilie auch in diesem Bereich in einem guten Zustand ist. Die neu installierte Hebpumpe aus dem Jahr 2023 rundet die getätigten Modernisierungsmaßnahmen ab.

Trotz dieser umfangreichen Modernisierungen ist die Immobilie insgesamt noch sanierungsbedürftig, was neuen Eigentümern die Möglichkeit bietet, weitere individuelle Anpassungen und Verschönerungen nach eigenem Geschmack vorzunehmen. Durch die naturnahe Lage bietet das Haus darüber hinaus ein angenehmes Wohnumfeld, das durch die Gartengestaltung noch zusätzlich betont werden kann. Insgesamt bietet diese Immobilie eine solide Basis, die sich durch die bereits durchgeführten Modernisierungen auszeichnet, aber auch Raum für weitere individuelle Anpassungen lässt.

Diese Immobilie eignet sich besonders für Käufer, die ein Haus mit Potenzial und Raum für kreative Entfaltung suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den Vorzügen dieses Einfamilienhauses zu machen und die Möglichkeiten, die es bieten kann, zu erkunden.

**VP azonosító: 24082170 - 65719 Hofheim am Taunus / Langenhain – Langenhain**

## Részletes felszereltség

- ruhige, naturnahe Lage im Hofheimer Ortsteil Langenhain
- Kindergarten und Grundschule vor Ort; die weiterführenden Schulen in der Kernstadt von Hofheim sind gut erreichbar
- im Erdgeschoss großes, liches Wohnzimmer, Küche mit Einbauküche, Schlafzimmer
- zwei Schlafzimmer im Obergeschoss
- ein Bad im Obergeschoss und zwei weitere im Erdgeschoss und Keller; Gäste-WC im Erdgeschoss
- voll unterkellert
- große Terrasse in südwestlicher Ausrichtung
- Garage

**VP azonosító: 24082170 - 65719 Hofheim am Taunus / Langenhain – Langenhain**

## Minden a helyszínról

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 Altstadtkern. 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.

**VP azonosító: 24082170 - 65719 Hofheim am Taunus / Langenhain – Langenhain**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 181.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 24082170 - 65719 Hofheim am Taunus / Langenhain – Langenhain

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

E-Mail: [hofheim@von-poll.com](mailto:hofheim@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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