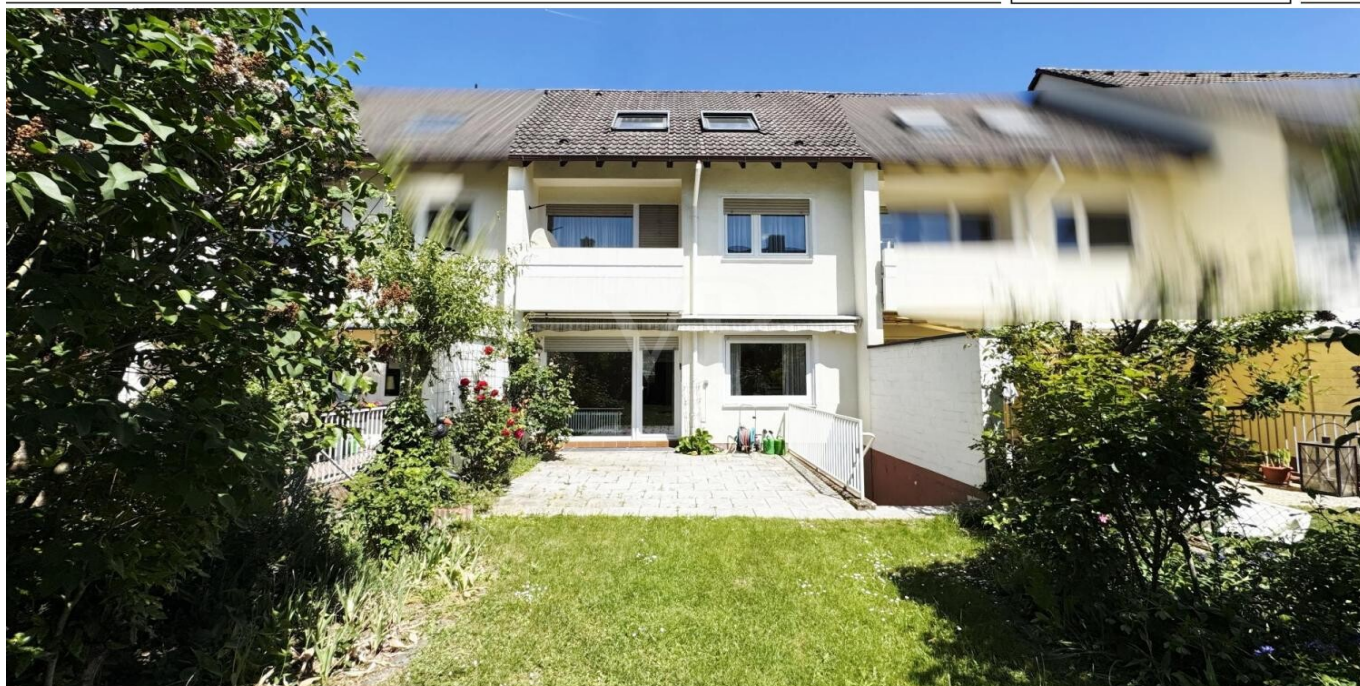


Hofheim am Taunus – Marxheim

# Reihenmittelhaus in Top-Lage

*CODICE OGGETTO: 25082110*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 559.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135,87 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 228 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25082110 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

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

CODICE OGGETTO: 25082110 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25082110                  |
| Superficie netta    | ca. 135,87 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| Vani                | 5                         |
| Camere da letto     | 4                         |
| Bagni               | 1                         |
| Anno di costruzione | 1981                      |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage                |

|                        |                                                                                 |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 559.000 EUR                                                                     |
| Casa                   | Villa a schiera centrale                                                        |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                       |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 25082110 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 24.04.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 150.40 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1981                |

CODICE OGGETTO: 25082110 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25082110 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25082110 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25082110 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25082110 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## 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: 25082110 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim

## 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: 25082110 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim**

## Una prima impressione

Ein Reihenhauses mit sehr viel Potential - in begehrter, ruhiger Wohnlage in Hofheim / Marxheim befindet sich diese besondere Immobilie. Mit insgesamt fünf Zimmern bietet sie genügend Platz für eine Familie.

Über den Windfang betreten Sie das Haus und gelangen direkt in den geräumigen Flur. Von hier aus haben Sie Zugang zu dem in südwestliche Richtung ausgerichteten, sonnenhellen Wohnzimmer inklusive Essbereich und zur gemütlichen Küche.

Vom Erdgeschoss gelangen Sie über eine Treppe in das Obergeschoss, das mit drei Schlafzimmern genügend Platz und Privatsphäre für die ganze Familie bietet. Ergänzt wird hier das Angebot durch ein Bad. Über eine weitere Treppe erreichen Sie das Dachstudio - auch hier befindet sich ein Bad.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet so jede Menge Nutzfläche, die auf vielfältige Weise genutzt werden kann. Zugänglich ist der Keller auch über einen separaten Eingang vom Garten.

Abgerundet wird das Haus durch einen schön angelegten Garten inklusive in südwestlicher Richtung ausgerichteter, großer Terrasse. Ihre Familie und Gäste werden sich hier zu allen Jahreszeiten wohlfühlen.

Im nahe gelegenen Garagenhof befindet sich die mit einem elektrischen Rolltor ausgestattete Garage.

Die Immobilie befindet sich in einem modernisierungs- bis sanierungsbedürftigen Zustand und kann nach Lust und Laune optimiert werden - vielfältige Möglichkeiten zur weiteren Aufwertung und Ausbau der Immobilie sind denkbar.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem tollen Angebot. Wir zeigen Ihnen gerne die weiteren Details!

**CODICE OGGETTO: 25082110 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim**

## Dettagli dei servizi

- ruhige Lage mit sehr guter infrastruktureller Anbindung
- sehr gute Erreichbarkeit aller Einrichtungen wie beispielsweise Ärzte und Einkaufsmärkte
- Kindergarten und großer Spielplatz in jeweils 2 Gehminuten erreichbar; Grundschule in unmittelbarer Nähe (ebenfalls etwa 2 Gehminuten); die weiterführenden Schulen in der Kernstadt von Hofheim sind gut erreichbar
- im Erdgeschoss südwestlich ausgerichtetes Wohnzimmer und Küche mit Einbauküche
- drei Schlafzimmer im Obergeschoss
- großes Studio im Dachgeschoss
- ein Bad im Obergeschoss und ein weiteres weiteres Bad im Dachgeschoss; Gäste-WC im Erdgeschoss
- voll unterkellert
- geschmackvoll angelegter Garten mit großer Terrasse in südwestlicher Ausrichtung
- eine Garage mit elektrischem Rolltor

**CODICE OGGETTO: 25082110 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim**

## Tutto sulla posizione

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.

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.

Marxheim ist ein beliebter Ortsteil der Kreisstadt Hofheim am Taunus und verspricht ruhiges und zentrales wohnen.

Die Innenstadt und der Bahnhof sind in Laufweite zu erreichen.

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 Ortsteil Marxheim wird von mehreren Buslinien bedient die zwischen Hofheim und Wiesbaden verkehren.

Anschluss besteht am Bahnhof in Hofheim mit der S-Bahn-Anbindung (Linie S2) in Richtung Niedernhausen sowie über Frankfurt am Main nach Dietzenbach. Ebenfalls hält je nach Uhrzeit, die Regionalbahn RB 20 oder der Regionalexpress RE 20 auf der Linie Limburg an der Lahn - Frankfurt am Main.

Erwähnenswert ist auch der geplante ICE-Halt für 2025 in Hofheim-Wallau mit dem Sie innerhalb von ein paar Minuten am Frankfurter-Flughafen sind.

**CODICE OGGETTO: 25082110 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 150.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

**CODICE OGGETTO: 25082110 - 65719 Hofheim am Taunus – Marxheim**

## Partner di contatto

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

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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