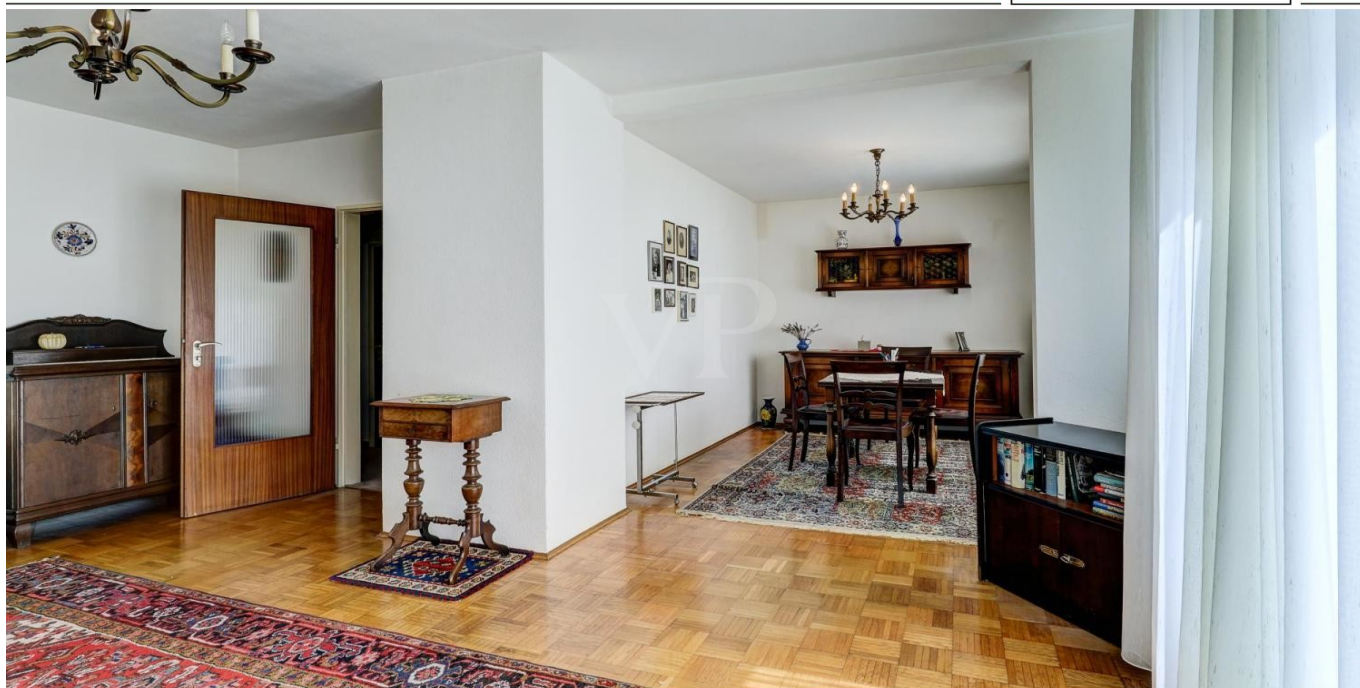


Hofheim am Taunus – Hofheim

Hofheim Kapellenberg - Solides Ein- bis Zweifamilienhaus

Número de propiedad: 25082046



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 625.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 154 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 391 m²

Número de propiedad: 25082046 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25082046 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

De un vistazo

Número de propiedad	25082046
Superficie habitable	ca. 154 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1968
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	625.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25082046 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	16.11.2033
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	546.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1968

Número de propiedad: 25082046 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

La propiedad



Número de propiedad: 25082046 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

La propiedad



Número de propiedad: 25082046 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

Número de propiedad: 25082046 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

IHRE BESTE LAGE



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

Número de propiedad: 25082046 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus mit viel Potenzial in einer der gefragtesten Lagen von Hofheim, am unteren Fuße des Kapellenberges. Die Immobilie, die im Jahr 1968 erbaut wurde, bietet eine Wohnfläche von ca. 154 m² und befindet sich auf einem ca. 391 m² großen Grundstück. Der Zustand des Hauses ist als renovierungsbedürftig zu bezeichnen, bietet jedoch eine solide Basis für individuelle Gestaltungswünsche. Das Haus ist vollständig unterkellert und unterteilt sich akutell in zwei Wohneinheiten, lässt sich aber durch die lockere Aufteilung durchaus für nur eine Familie nutzen. Die Etagen sind jeweils ausgestattet mit drei Zimmern, einer kleinen Küche und einem Bad. Diese Aufteilung macht die Immobilie ideal für eine große Familie oder als Mehrgenerationenhaus. Alternativ besteht die Möglichkeit, eine der Einheiten zu vermieten und dadurch zusätzliche Einnahmen zu generieren. Mit insgesamt sechs Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, bietet das Haus ausreichend Platz für unterschiedliche Wohnkonzepte. Die zwei vollwertigen Badezimmer gestalten den Alltag komfortabel, insbesondere für größere Familien. Ein weiteres Highlight ist die großzügige Terrasse, die an einen angenehmen großen Garten grenzt. Dieser Außenbereich lädt zu Entspannung und Freizeitaktivitäten im Freien ein. Für Fahrzeuge steht ein Stellplatz zur Verfügung, der zusätzlichen Komfort bietet und die Parkplatzsuche überflüssig macht. Die durchdachte Raumaufteilung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ob als geräumiges Familienwohnhaus oder als Zweifamilienhaus für gemeinschaftliches Wohnen – hier können Ihre Wohnträume wahr werden. Die einfache Ausstattungsqualität des Hauses bildet eine solide Grundlage, die mit einigen Renovierungsmaßnahmen modernisiert und individuell aufgewertet werden kann. Die Lage am Kapellenberg verbindet eine optimale Wohnqualität mit einer hervorragenden Anbindung an die städtische Infrastruktur. Alle wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in unmittelbarer Umgebung erreichbar. Für alle, die ein Haus mit Potenzial in bester Lage suchen, stellt dieses charmante Haus eine attraktive Option dar. Nutzen Sie die Chance, Ihre Wohnvorstellungen in einer unübertroffenen Lage zu verwirklichen. Interessenten sind herzlich eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich vor Ort ein genaues Bild von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu machen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines persönlichen Termins.

Número de propiedad: 25082046 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

Detalles de los servicios

- Bestlage Kapellenberg
- Freistehendes Ein-bis Zweifamilienhaus
- Immobilie mit viel Potenzial
- Zwei Wohnungen mit je drei Zimmern, Küche und Bad
- voll unterkellert
- Angenehm großer Garten mit Terrasse
- Stellplatz

Número de propiedad: 25082046 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

Todo sobre la ubicación

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. 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.

Número de propiedad: 25082046 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.11.2033.
Endenergiebedarf beträgt 546.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. 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 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.

Número de propiedad: 25082046 - 65719 Hofheim am Taunus – Hofheim

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

E-Mail: hofheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com