

Hofheim am Taunus / Marxheim – Marxheim

# Kernsaniertes Zweifamilienhaus auf wunderschönem Grundstück

CODE DU BIEN: 25082038



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

PRIX D'ACHAT: 949.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 197 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 792 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25082038 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim – Marxheim

- 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: 25082038 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim – Marxheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25082038
Surface habitable	ca. 197 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1954
Place de stationnement	6 x surface libre

Prix d'achat	949.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2012
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 58 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25082038 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim – Marxheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	27.10.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	134.24 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 25082038 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim – Marxheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25082038 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim – Marxheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082038 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim – Marxheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25082038 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim – Marxheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25082038 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim – Marxheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082038 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim – Marxheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25082038 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim – Marxheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 25082038 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim – Marxheim

## La propriété



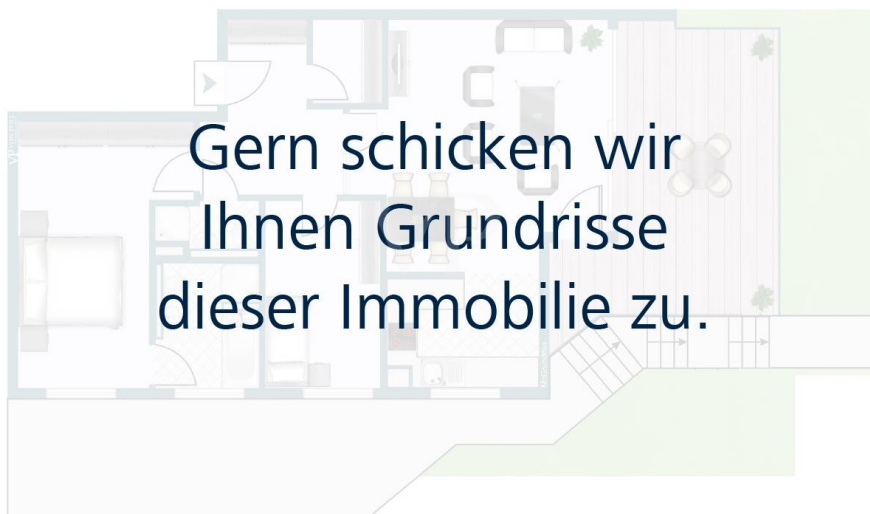
CODE DU BIEN: 25082038 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim – Marxheim

## 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: 25082038 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim – Marxheim

## La propriété

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



CODE DU BIEN: 25082038 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim – Marxheim

## Une première impression

Das massiv erbaute Haus aus dem Jahr 1954 wurde mit viel Liebe zum Detail vollständig kernsaniert und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie moderne Ausstattung. Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 76?m<sup>2</sup> große Wohnung, während sich im Ober- und Dachgeschoss eine großzügige Maisonette-Wohnung mit ca. 121?m<sup>2</sup> erstreckt. Beide Einheiten wurden umfassend modernisiert: Die Erdgeschosswohnung verfügt über Fliesenböden mit Fußbodenheizung. Die Maisonette ist mit stilvollen Laminatböden, Fliesen und klassischen Heizkörpern ausgestattet. Die übrige Ausstattung ist durchweg modern und zeitgemäß. Das liebevoll angelegte Grundstück erstreckt sich überwiegend auf der Rückseite des Hauses und ist in zwei separate Gartenbereiche unterteilt – jeweils mit einer kleinen Hecke voneinander abgegrenzt. Beide Wohneinheiten genießen einen eigenen Gartenanteil mit Terrasse, Grillmöglichkeit und einem Pavillon – ideal für entspannte Stunden im Freien. Raumaufteilung & Ausstattung:

- Erdgeschoss: 76 m<sup>2</sup> große Wohnung mit moderner Ausstattung – ideal für Singles, Paare oder eine kleine Familie.
- Obergeschoss & Dachgeschoss (Maisonette): Großzügige 121?m<sup>2</sup> Wohnfläche mit durchdachtem Grundriss und viel Wohnkomfort.
- Sanierung: Beide Einheiten wurden kernsaniert und bieten modernen Wohnstandard.

Vermietungssituation: Beide Wohnungen sind aktuell vermietet, jedoch besteht die Möglichkeit einer zeitnahen Leerstellung. Somit ist eine flexible Nutzung gegeben, ob als Kapitalanlage oder auch für den Eigenbedarf mit Zwei-Generationen-Wohnen oder auch Wohnen und Arbeiten. Abgerundet wird dieses Angebot durch einen großen Kellerbereich mit Waschmöglichkeit und Kellerabteil, sowie einer Freifläche neben der Immobilie, welche ausreichend Stellplatz für 6 Fahrzeuge bietet. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie vor Ort präsentieren zu dürfen.

CODE DU BIEN: 25082038 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim – Marxheim

## Détails des commodités

- Kernsanierte Immobilie aus 1950 (Ausnahme: Dach).
- 2 Wohneinheiten (1 x Maisonette)
- wunderschönes großes und in 2 Parzellen abgetrenntes Grundstück mit Grillmöglichkeit und Privatsphäre
- Stellfläche für 6 Pkw
- Geräumiger Kellerräume
- S-Bahn-Anschluß

CODE DU BIEN: 25082038 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim – Marxheim

## 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. 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.



CODE DU BIEN: 25082038 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim – Marxheim

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 134.24 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. 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 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: 25082038 - 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim – Marxheim

## 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)