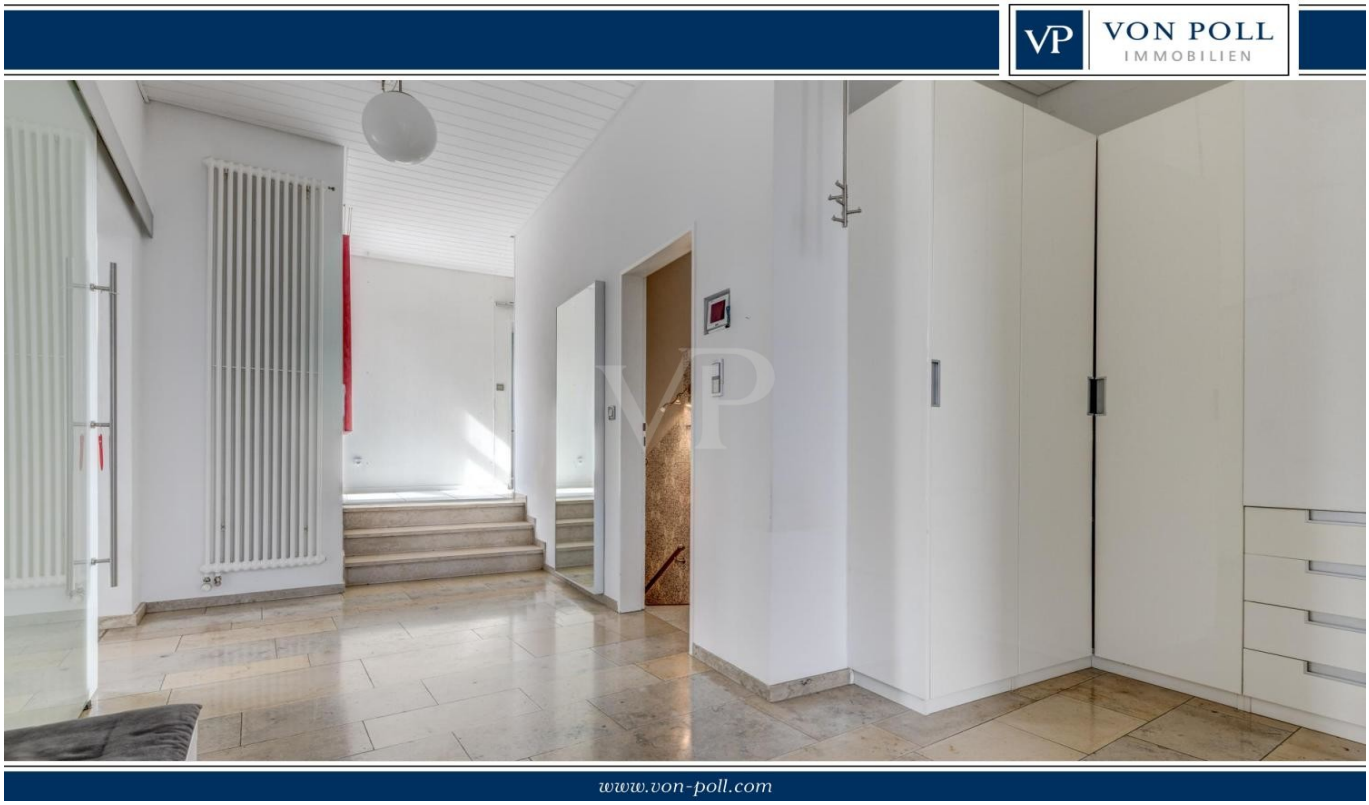
Hofheim am Taunus

Bauhausvilla mit Pool

Objektnummer: 25082037



KAUFPREIS: 1.085.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 188,49 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 767 m²

Objektnummer: 25082037 - 65719 Hofheim am Taunus

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25082037 - 65719 Hofheim am Taunus

Auf einen Blick

Objektnummer	25082037
Wohnfläche	ca. 188,49 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Baujahr	1963
Stellplatz	2 x Garage, 2 x Andere

Kaufpreis	1.085.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 137 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25082037 - 65719 Hofheim am Taunus

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.11.2033
Befeuerung	Gas

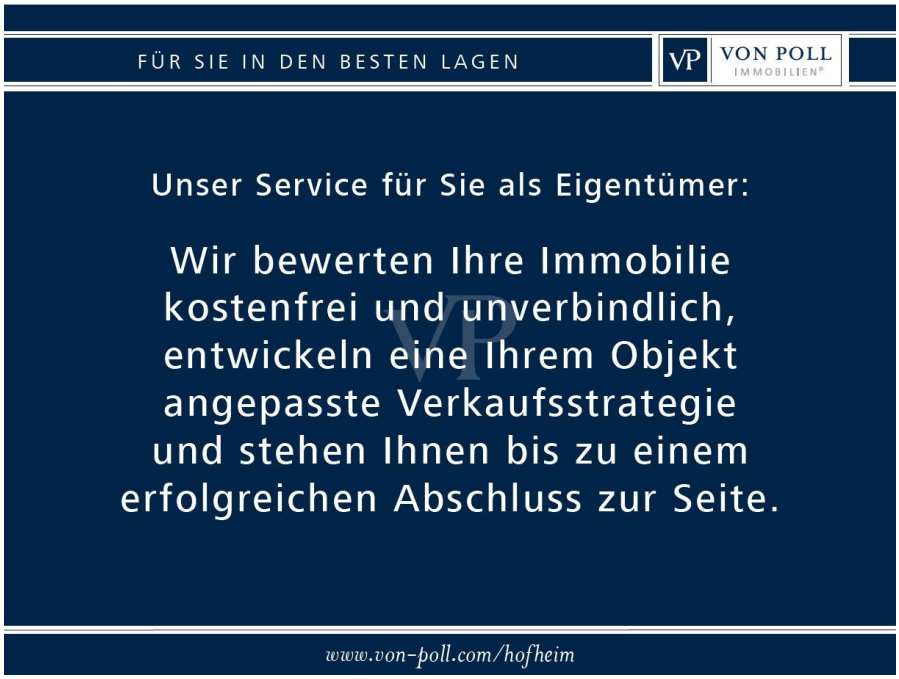
Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	219.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 25082037 - 65719 Hofheim am Taunus

Die Immobilie

Objektnummer: 25082037 - 65719 Hofheim am Taunus

Die Immobilie



Objektnummer: 25082037 - 65719 Hofheim am Taunus

Die Immobilie

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/hofheim

Objektnummer: 25082037 - 65719 Hofheim am Taunus

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Eine gepflegte Villa aus dem Baujahr 1963, die auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 767 m² liegt. Diese Immobilie bietet mit ihren 5 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer, ausreichend Platz für individuelles Wohnen und Entspannung. Die großzügige Architektur sorgt für höchsten Wohnkomfort und lässt keine Wünsche offen. Durch die hohen Decken und die großzügigen Fensterflächen gelangt viel Tageslicht in die Räume, was das Haus besonders hell und einladend macht.

Das Herzstück des Wohnbereichs ist die moderne Einbauküche, die perfekt auf die Anforderungen anspruchsvoller Köche zugeschnitten ist. Ergänzt wird das Wohlfühlambiente durch einen Kaminofen, der an kühlen Tagen wohlige Wärme verbreitet. Für gesellige Abende steht Ihnen außerdem eine stilvolle, fest installierte Haus-Bar zur Verfügung – ein besonderes Highlight für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

Im Untergeschoss befinden sich weitere wohnlich ausgebaute Räume sowie eine Sauna, die zum Entspannen und Abschalten vom Alltag einlädt. Ein zusätzliches Bad im Untergeschoss steigert die Flexibilität der Nutzungsmöglichkeiten. Die gesamte Immobilie wurde stets gepflegt und präsentiert sich in einem soliden Zustand.

In den letzten Jahren wurden folgende Modernisierungen vorgenommen:

• 2019 neue Haustür
• 2019 neue Schiebetüren im Wohnzimmer
• 2017 Gäste-WC
• 2016 Dacherneuerung
• 2015 moderne Einbauküche
• 2010 neue Gasheizung

Trotz allem besteht weiterer Modernisierungsbedarf. Des weiteren erlaubt die Substanz das Haus individuell aufzustocken.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der gepflegte Garten mit perfekter Süd-/West-Ausrichtung. Der großzügige Außenbereich ist mit einem großen Pool ausgestattet und bietet viel Privatsphäre – ideal zum Entspannen und Genießen.

Zusätzlichen Komfort bietet eine moderne Wasserenthärtungsanlage, die für angenehm

weiches Wasser sorgt und die Hausinstallationen schont.

Die vorhandene Doppelgarage bietet ausreichend Stellplatz für Ihre Fahrzeuge. Darüber hinaus verfügt das Objekt über attraktives Erweiterungspotenzial: Ein Anbau oder sogar eine Aufstockung sind denkbar und eröffnen zusätzlichen Raum für Ihre individuellen Wohnideen.

Diese Immobilie kombiniert komfortables Wohnen mit einer guten Anbindung an städtische Infrastrukturen – die ideale Mischung für den anspruchsvollen Käufer, der Wert auf eine gepflegte und gut durchdachte Wohnumgebung legt.

Trotz der geschützten Lage befindet sich das Haus in fußläufiger Nähe zum Zentrum – eine seltene Kombination aus Rückzug und urbaner Anbindung. Die Lage des Bungalows überzeugt weiter durch ihre Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Gleichzeitig genießen Sie hier eine private, ruhige Atmosphäre – ideal für alle, die das urbane Leben schätzen, aber zu Hause Wert auf Entspannung und Rückzug legen.

Insgesamt bietet dieser Bungalow eine seltene Gelegenheit, stilvolles und komfortables Wohnen mit einer hervorragenden Lage zu kombinieren. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielseitigen Vorzügen dieses Objekts. Ganz gleich, ob Sie eine Immobilie für die Familie suchen oder ein Haus zum Rückzug – diese Immobilie erfüllt Ihre Erwartungen mit Bravour.

Objektnummer: 25082037 - 65719 Hofheim am Taunus

Ausstattung und Details

- hohe Decken
- moderne Einbauküche
- Kaminofen
- großer Pool im Garten
- Doppelgarage
- weitere wohnlich ausgebaute Räume im Untergeschoss
- Sauna
- Wasserenthärtungsanlage

Objektnummer: 25082037 - 65719 Hofheim am Taunus

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25082037 - 65719 Hofheim am Taunus

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.11.2033.
Endenergiebedarf beträgt 219.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Objektnummer: 25082037 - 65719 Hofheim am Taunus

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim
Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0
E-Mail: hofheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com