Hofheim

Traumhafte Jugendstilvilla in bester Lage von Hofheim

Objektnummer: 25082044

KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 273 m² • **ZIMMER:** 9 • **GRUNDSTÜCK:** 1.040 m²

Objektnummer: 25082044 - 65719 Hofheim

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

Objektnummer: 25082044 - 65719 Hofheim

Auf einen Blick

Objektnummer	25082044
Wohnfläche	ca. 273 m²
Zimmer	9
Badezimmer	3
Baujahr	1904
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	1.150.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25082044 - 65719 Hofheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	19.04.2032
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	330.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 25082044 - 65719 Hofheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25082044 - 65719 Hofheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25082044 - 65719 Hofheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25082044 - 65719 Hofheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25082044 - 65719 Hofheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25082044 - 65719 Hofheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25082044 - 65719 Hofheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25082044 - 65719 Hofheim

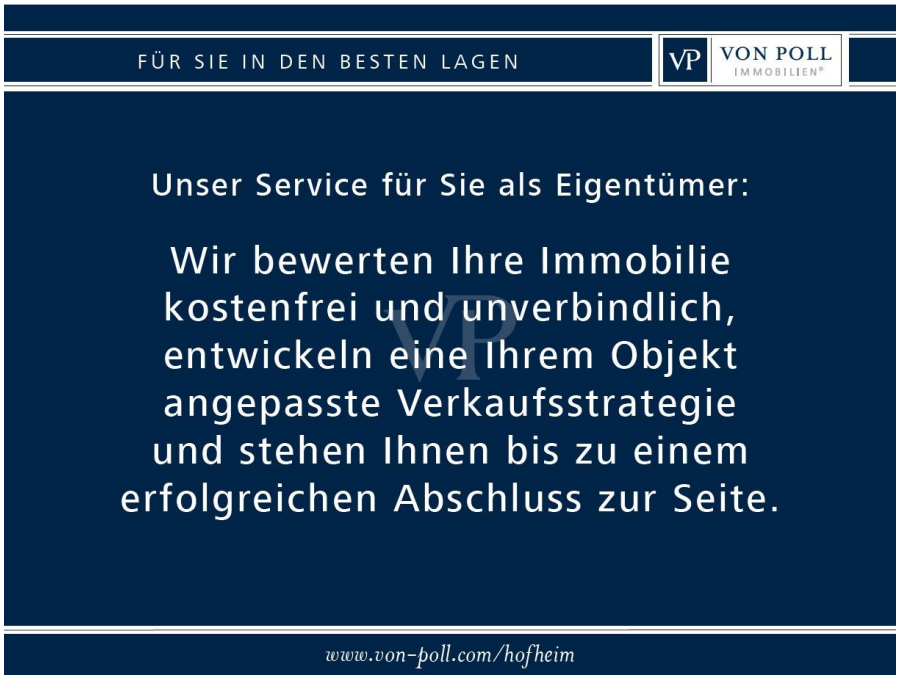
Die Immobilie

Objektnummer: 25082044 - 65719 Hofheim

Die Immobilie

Objektnummer: 25082044 - 65719 Hofheim

Die Immobilie



Objektnummer: 25082044 - 65719 Hofheim

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: 25082044 - 65719 Hofheim

Ein erster Eindruck

Dieses historische Herrenhaus aus dem Jahr 1904 wird Sie begeistern!

Mit einer Wohnfläche von ca. 273 m², welche sich momentan auf drei Wohnungen aufteilt, bietet die Jugendstilvilla ausreichend Platz für die große Familie. Die historische Liegenschaft steht unter Denkmalschutz und gilt als Kulturdenkmal. Das Anwesen befindet sich auf einem ca. 1040 m² großen Grundstück und ist ideal für Familien oder Käufer, die auf der Suche nach einem Haus mit viel Platz sind.

Das beeindruckende Herrenhaus umfasst insgesamt 9 Zimmer, darunter mehrere große Wohnräume, die flexibel genutzt werden können – sei es als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Drei moderne Badezimmer bieten ausreichend Komfort, um den Bedürfnissen einer größeren Familie gerecht zu werden.

Jede Etage verfügt über eine große Wohnküche, welche über eine große Diele den direkten Zugang zu einem gemütlichen Wohn- und Essbereich ermöglicht. Hier lassen sich sowohl familiäre Abende als auch größere Zusammenkünfte mit Freunden und Verwandten bequem gestalten. Die großen Fensterfronten mit teils Original Bleiglasfenstern lassen viel Licht herein und schaffen eine helle und einladende Atmosphäre.

Im Außenbereich erwartet Sie ein weitläufiger Garten, der vielfältige Aktivitäten ermöglicht und Raum für Gartengestaltung, Spielmöglichkeiten für Kinder oder den Anbau eines kleinen Gemüsegartens bietet. Die Grundstücksgröße sorgt zudem für ausreichend Privatsphäre und lässt das Haus harmonisch in die Umgebung einfügen.

Strategisch gelegen, bietet die Lage des Hauses eine gute Anbindung an die Infrastruktur. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe vorhanden und schnell erreichbar. Dies macht das Anwesen besonders attraktiv für Familien oder Berufspendler, die sowohl die Ruhe des Wohnstandortes als auch die Vorteile der städtischen Infrastruktur zu schätzen wissen.

Im Laufe der Jahre wurden diverse Renovierungen durchgeführt, welche die Funktionalität und den Wohnkomfort des Hauses verbessert haben. Hierzu zählen unter anderem die Erneuerung der Heizungsanlage und Teile der Elektrik. Auch das Dach wurde im Zuge dieser Maßnahmen überprüft und instandgesetzt, was eine langfristige Nutzung des Gebäudes unterstützt.

Trotz seines Alters bietet dieses Herrenhaus eine solide Grundlage, um es zu einer modernen und zeitgemäßen Wohnstätte weiterzuentwickeln. Der historische Charme des Gebäudes mit seinen original erhaltenen Stilelementen, wie der Sandsteinfassade und den Bleiglasfenstern wird dabei durch die bereits erfolgten Modernisierungen sinnvoll ergänzt.

Interessenten haben die Möglichkeit, ein außergewöhnliches Anwesen zu erwerben, das sowohl durch seine historische Bedeutung als auch seinen praktischen Wohnwert überzeugt. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich ein eigenes Bild von den zahlreichen Möglichkeiten zu machen, die diese Immobilie bietet.

Objektnummer: 25082044 - 65719 Hofheim

Ausstattung und Details

- Wohnung im Erdgeschoß, drei Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC und Wintergarten, ca.106 qm
- Wohnung im Obergeschoß, drei Zimmer, Küche, Bad, Balkon und Wintergarten, ca. 101 qm
- Dachgeschoßwohnung, drei Zimmer, Küche, Bad und Abstellfläche im Speicher, ca. 65 qm
- Voll unterkellert, mit einem herrschaftlichen Kaminzimmer, Werkstatt und Saunaraum im Keller, ca. 90qm Nutzfläche
- Drei Garagen mit elektrischen Toren

Objektnummer: 25082044 - 65719 Hofheim

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: 25082044 - 65719 Hofheim

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.4.2032.
Endenergiebedarf beträgt 330.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.
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 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: 25082044 - 65719 Hofheim

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