

Hofheim am Taunus - Marxheim

Appartement lumineux de 4 pièces sous les combles à Marxheim, avec trois balcons.

CODE DU BIEN: 25082128



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 520.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 126 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - 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: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25082128
Surface habitable	ca. 126 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1982
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	520.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	19.06.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	72.30 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

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

CODE DU BIEN: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - 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: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Une première impression

Nous avons le plaisir de vous présenter ce spacieux appartement-terrasse au deuxième étage. Situé dans un immeuble de cinq appartements bien entretenu, datant de 1982, il bénéficie d'un excellent état, d'équipements modernes et de trois balcons ensoleillés offrant une vue imprenable. L'appartement a été modernisé en continu ces dernières années. On notera en particulier les salles de bains récemment rénovées et le nouveau système de chauffage, qui garantit un confort optimal et une excellente efficacité énergétique. Grâce à son agencement optimal et à son espace de vie ouvert avec portes vitrées modernes, l'appartement offre un cadre de vie confortable, idéal pour les familles comme pour les couples en quête d'espace. Une cheminée dans le salon invite à des soirées chaleureuses et crée une ambiance particulièrement accueillante. Ce bien bénéficie également d'une copropriété stable (quatre appartements dans l'immeuble) et de charges mensuelles relativement faibles (436 € ces deux dernières années, avec des remboursements substantiels). L'emménagement est possible à partir de fin 2026 / début 2027 sur rendez-vous. Toutefois, les visites sont possibles dès maintenant sur rendez-vous, afin que les personnes intéressées puissent découvrir ce bien exceptionnel au plus tôt.

CODE DU BIEN: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Détails des commodités

- Wohnfläche: ca. 126 qm
- Zimmer: 4 (Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer/Büros je nach Bedarf)
- Baujahr: 1982
- Neue Heizungsanlage, neue Heizkörper
- Komplette erneuerte Bäder mit hochwertigen Armaturen und modernen Fliesen
- Frisch renovierte Oberflächen und gepflegte Bodenbeläge
- Balkone: 3 Balkone in verschiedene Himmelsrichtungen – ideal für Sonne zu jeder Tageszeit
- Bodenbeläge: Laminat / Vinylparkett / Fliesen
- Küche: moderne Einbauküche (im Preis inkludiert)
- Großzügiges Kellerabteil
- Exklusives Sondernutzungsrecht am Dachboden (perfekter Stauraum)
- Tiefgaragenstellplatz im Preis inklusive

CODE DU BIEN: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - 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 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.

CODE DU BIEN: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 72.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

CODE DU BIEN: 25082128 - 65719 Hofheim am Taunus - Marxheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

E-Mail: hofheim@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com