

****VERKAUFT** Hofheim!
Großzügiges Anwesen in
hervorragender Lage**

Objekt: 10-21-001



Baujahr ca.	1972
Zimmer	7
Wohnfläche ca.	366 m ²
Grundstück ca.	877 m ²
Sonstiges	Schwimmbad, Außen-/Innenkamin
Energieausweis	-V-141.9 kWh/(m ² a); Gas

maintaunus@naspaimmobilen.de
Tel.: 0611/364-86960



****VERKAUFT** Hofheim!
Großzügiges Anwesen in
hervorragender Lage**

Objekt: 10-21-001



Hauskategorie

Villa

Baujahr

ca. 1972

Letzte Renovierung

2004

Zimmer

7

Bezugsfrei ab

ab sofort

Schlafzimmer

4

Badezimmer

2

Wohnfläche

ca. 366 m²

Grundstücksfläche

ca. 877 m²

Nutzfläche

104 m²

Keller

Gäste-WC

Parkflächenanzahl

2

Parkplatztyp

Garage

Kaufpreis:

1.680.000 €*

* Provision für Käufer 2,975% Erfolgshonorar vom Kaufpreis inkl. 19% MwSt.

****VERKAUFT** Hofheim!
Großzügiges Anwesen in
hervorragender Lage**

Objekt: 10-21-001



Adresse

65719 Hofheim am Taunus

Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.

Energie

Heizungsart

Zentralheizung

Befeuerungsarten

Gas

Energieausweistyp

Endenergiebedarf

Energieverbrauchskennwert

141.9 kWh/m²a

Energieeffizienzklasse

E

Beschreibung

Erbaut in den 70er Jahren, wurde bereits zu damaliger Zeit Wert auf Großzügigkeit sowie ausgefallene und hochwertige Elemente gelegt. Die elegant geschwungene Treppe im Eingangsbereich hinauf zum Galeriebereich, Marmorböden und ein extragroßes Wohnzimmer, oder der herrschaftliche Kamin im Foyer lassen die Besonderheit dieser Immobilie erkennen.

Tolle Empfänge für Freunde, Familie und Kunden können hier ebenso stattfinden wie gemütliche Stunden gemeinsam mit den Liebsten.

Kernstück des Hauses ist der Erdgeschossbereich mit dem offenen Foyer und Galeriebereich sowie dem herrlich großen Wohnzimmer und dem eleganten Speisezimmer – hier spielt sich auf großer offener Fläche das tägliche Leben ab. Die Küche ist erweiterbar um einen zusätzlichen Raum und bietet die Möglichkeit, einen offenen Küchenbereich hin zum Speisezimmer entstehen zu lassen.

Nicht unerwähnt bleiben darf der großzügige Sonnenbalkon, welcher von verschiedenen Bereichen aus zu begehen ist und eine großzügige Balkonfläche bereitstellt.

Die Erdgeschosebene bietet neben dem Wohnbereich einen separaten Rückzugsbereich an. Hier befindet sich das Schlafzimmer mit Masterbad sowie dem zusätzlichen Gäste-/Arbeitszimmer plus einem Gäste-WC.

Ausgehend von der Galerie im Dachgeschoss besteht Zugang zu zwei Kinderzimmern. Eines der Kinderzimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer und einen eigenständigen Balkon. Im zweiten Kinderzimmer wurde ein kleines Badezimmer mit Dachschrägen untergebracht. Der zusätzliche Dachbodenbereich wurde bisher nicht klassisch ausgebaut und bietet dahingehend Potential zur Erweiterung der Fläche.

Im Gartengeschoss des Hauses befindet sich das stillgelegte und sanierungsbedürftige Schwimmbad mit zusätzlichem Whirlpool auf einer Fläche von knapp 100m² und wartet auf neue Ideen zur Nutzung. Die Platzverhältnisse lassen eine Erweiterung der Fläche für ggf. eine Einliegerwohnung oder auch für das großzügige Homeoffice zu.

Ausstattung

Der angrenzende Spa-Bereich besteht aus einer Sauna, Dusche, Umkleide- /WC-Bereich und lassen die unterschiedlichsten Verwendungsmöglichkeiten zu. Eine entsprechende Ideengebung durch einen Architekten bringt Klarheit.

Generell bietet die bestehende Hausaufteilung und Haustechnik entsprechendes Umbau- und Sanierungspotential, um den Charme der 70er Jahre abzustreifen und anschließend dem aktuellen Stand der Technik und Ausstattung anzugleichen. Nutzen Sie die vielfältigen Möglichkeiten, das Haus nach Ihren Bedürfnissen neu aufzuteilen. Ob als Kombination aus Wohnen und Arbeiten, mit mehreren Generationen unter einem Dach zu wohnen oder als Platzwunder für die Familie, das entscheiden Sie.

Die klassischen Bereiche wie Hobbyraum, Geräteraum, WC, Wirtschaftsraum und Keller mit der Heizung und Schwimmbadtechnik fehlen auch hier nicht. Ein direkter Zugang besteht zu der Doppelgarage.

Abschließend ist der umlaufende Garten hervorzuheben, der im Laufe der Jahre eingewachsen ist, und damit viel Privatsphäre bietet. Dadurch entstehen mehrere Nutzungsbereiche, die u.a. gemütliche Abende am Außenkamin ermöglichen sowie eine Frühstücksterrasse mit direkten Zugang zum Küchenbereich bereitstellen.

Das Haus bietet u.a. folgende Ausstattungsmerkmale:

- Grundstücksgröße: ca. 877m²
- Bodenrichtwert vom 01.01.2020 - 1.250,-€/qm
- Wohnfläche: ca. 366m²
- Doppelgarage + 3 zusätzlich davorliegende Stellplätze
- Bodenbeläge GG: Marmor, Fliesen
- Bodenbeläge EG: Marmor, Parkett, Fliesen
- Bodenbeläge DG: Parkett, Fliesen
- Hochwertige EBK
- Gas-Zentralheizung der Marke Buderus - Baujahr 2004
- Holzelemente im Wand-Innenbereich sind lediglich aufgesetzt
- 3 Badezimmer + 2 Gäste-WC's
- Bäder DG aus Baujahr
- Stillgelegtes + sanierungsbedürftiges Innenschwimmbad (5x10m)
- Sauna
- Walmdach mit Rheinischer Schieferdeckung
- Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung
- Elektrische Rollläden
- Marmorfensterbänke
- 2 offene Kamine (1x innen und 1x außen)
- Massivbauweise

Lage

In einer der beliebtesten Wohnlagen Hofheims befindet sich dieses Anwesen. Inmitten eines gewachsenen Wohngebietes und umgeben von exklusiven Immobilien können Sie hier Ihr neues Zuhause finden.

Hofheim ist die Kreisstadt des Main-Taunus-Kreises und liegt zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden und Frankfurt am Main. Durch die verkehrsgünstige Lage bietet Hofheim einen ausgezeichneten Anschluss an die Bundesautobahnen A66 und A3, wodurch eine schnelle Verbindung nach Frankfurt, Wiesbaden, Mainz und dem Frankfurter Flughafen besteht (jeweils ca. 20 Auto-Minuten). Für den öffentlichen Personennahverkehr besteht an dem Bahnhof Hofheim (Taunus) an der Main-Lahn-Bahn eine direkte S-Bahn-Anbindung (Linie S2) in Richtung Niedernhausen sowie über Frankfurt am Main nach Dietzenbach.

In Hofheim gibt es eine Vielzahl an Kindergärten, Grund- sowie weiterführenden Schulen und ein privates Gymnasium im angrenzenden Ort Kelkheim. Hofheim bietet umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten und verfügt als Kreisstadt über alle erforderlichen öffentlichen Ämter und Einrichtungen. Das Chinon-Center sowie der S-Bahnhof sind in ca. 5 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Auch die Rhein-Main-Therme ist lediglich 4 Autominuten entfernt.

Diverse Sport- und Freizeitmöglichkeiten (Tennishallen-/Plätze, Fußballplätze/Sportplätze, Rhein-Main-Therme, Golfplatz) sind ebenfalls vorhanden.

Sonstige Angaben

Ihre Finanzierung: Nassauische Sparkasse!

Bei Bedarf beraten wir Sie nicht nur in allen Fragen rund um dieses Objekt. Als Experten bei der Vermittlung und Finanzierung von Immobilien bietet die Nassauische Sparkasse ein einzigartiges Angebot.

Wenn Sie wünschen, helfen wir Ihnen, passgenaue Strategien zu finden, die richtigen Entscheidungen zu treffen und alle finanziellen Fragen zu beleuchten.

Sprechen Sie unsere Immobilienberater jederzeit an!

Das Exposé wurde ausschließlich anhand der Angaben der Verkäuferseite erstellt, für deren Richtigkeit die Naspa Immobilien GmbH als Maklerunternehmen keine Gewähr übernehmen kann. Dennoch bemühen wir uns für Sie stets um korrekte Angaben. Bei den genannten Größenangaben handelt es sich um Ca.-Werte.

****VERKAUFT** Hofheim!
Großzügiges Anwesen in
hervorragender Lage**

Objekt: 10-21-001

10-20-004 - Dachgeschoss



****VERKAUFT** Hofheim!
Großzügiges Anwesen in
hervorragender Lage**

Objekt: 10-21-001

10-20-004 - Erdgeschoss



Grundriss Erdgeschoss

****VERKAUFT** Hofheim!
Großzügiges Anwesen in
hervorragender Lage**

Objekt: 10-21-001



Grundriss Gartengeschoss

ANSPRECHPARTNER

Objekt: 10-21-001

Naspa Immobilien GmbH
Jörn Bockholt
Agentur Main-Taunus
Eichhornweg 4
65812 Bad Soden

Tel.: 0611/364-86960

Fax: 0611/364-86999

Mail: maintaunus@naspaimmobilien.de

www.naspaimmobilien.de

Agentur Main-Taunus, Eichhornweg 4, 65812, Bad Soden

Tel.: 0611/364-86960 | Fax: 0611/364-86999 | E-Mail: maintaunus@naspaimmobilien.de

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns: Naspä Immobilien GmbH, Agentur Main-Taunus, Eichhornweg 4, 65812 Bad Soden, Telefon: 0611/364-86960, Fax: 0611/364-86999, E-Mail: maintaunus@naspaimmobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B.: einen mit der Post versandten Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Bitte beachten Sie die schriftliche Form sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Inhalte Ihres Widerrufs – als Hinweis für Sie zusammengestellt (siehe unten). Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung.

Form und Inhalt des Widerrufs

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann senden Sie uns:

Naspä Immobilien GmbH, Agentur Main-Taunus, Eichhornweg 4, 65812 Bad Soden, Telefon: 0611/364-86960,

Fax: 0611/364-86999, E-Mail: maintaunus@naspaimmobilien.de schriftlich Ihren Widerruf mit folgenden Inhalten zu:

1. Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung...;
2. Bestellt am .../erhalten am ...; 3. Ihren Namen; 4. Ihre vollständige Anschrift; 5. Ihre Unterschrift; 6. Datum.

Erklärungen des Verbrauchers

Ich verlange ausdrücklich, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen (§ 357 Abs. 8 BGB).

Ich stimme ausdrücklich zu, dass Sie vor Ende der Widerrufsfrist mit der Ausführung der beauftragten Dienstleistung beginnen. Mir ist bekannt, dass ich bei vollständiger Vertragserfüllung durch Sie mein Widerrufsrecht verliere (§ 356 Abs. 4 BGB)

JA NEIN

Hinweis Datenschutz

Ich habe die Datenschutzhinweise gelesen und zur Kenntnis genommen. Sie können unsere Datenschutzhinweise jederzeit auf unserer Homepage unter dem Link: <http://www.naspaimmobilien.de/datenschutz/> einsehen. Alternativ stellen wir Ihnen jederzeit auf Nachfrage die Datenschutzhinweise in Textform (z.B. Post, E-Mail) kostenfrei zur Verfügung.

JA NEIN

Kundendaten

Ort, Datum, Uhrzeit

Unterschrift Kunde