Naspa Immobilien

Objekt 10-22-009

Hofheim: Klein aber fein – gemütliches REH mit Garage in zentraler Lage!

Baujahr ca.	1938
Zimmer	3
Wohnfläche ca.	55 m²
Grundstück ca.	152 m²
Sonstiges	Teilsanierung 2005, Terrasse, Garage
Energieausweis	-V-216.8 kWh/(m²a); Gas

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

0611/364-86960

maintaunus@naspaimmobilien.de

Das Exposé wurde ausschließlich anhand der Angaben des Verkäufers erstellt, für deren Richtigkeit die Naspa Immobilien GmbH als Maklerunternehmen keine Gewähr übernehmen kann. Dennoch bemühen wir uns für Sie stets um korrekte Angaben.

Daten und Fakten

Hauskategorie	Reihenendhaus
Baujahr	ca. 1938
Objektzustand	Gepflegt
Letzte Renovierung	2005
Qualität der Ausstattung	Normal
Zimmer	3
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Wohnfläche	ca. 55 m²
Grundstücksfläche	ca. 152 m²
Keller	☑
Gäste-WC	☑
Parkflächenanzahl	1
Parkplatztyp	Garage

385.000 € * Kaufpreis

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

Energie

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerungsarten	Gas
Energieausweistyp	Endenergiebedarf
Energieverbrauchskennwert	216.8 kWh/m²a
Energieeffizienzklasse	G

Adresse

65719 Hofheim

Die vollständige Adresse der Immobilie erhalten Sie vom Anbieter.

Naspa Immobilien

DIE IMMOBILIE

In zentraler Wohnlage von Hofheim befindet sich dieses massiv gebaute Reihenendhaus aus dem Jahre 1938, welches in 2005 teilweise saniert wurde. Die Wohnfläche von ca. 55m² verteilt sich über zwei Etagen auf zwei kleine Schlafzimmer im OG und einem Wohn-/Essbereich im EG.

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist für Singles und Paare ideal. Hier wurde stets Wert auf einen ordentlichen Zustand gelegt. Diverse Modernisierungsmaßnahmen wie neue Wasser-/Abwasserleitungen, die Elektrik, Fassadendämmung, neuer Laminat im EG + OG wie auch das Badezimmer im OG und das Gäste-WC im EG wurden in 2005 durchgeführt. Obwohl funktional und noch in einem guten Zustand, sind Heizung (Bj. 1996), Fenster und Dacheindeckung nicht mehr auf dem ganz neuesten Stand.

Im Erdgeschoss befindet sich der offen gehaltene und gemütliche Wohn-Essbereich mit integrierter Küche. Über eine Türabtrennung besteht Zugang zum Gäste-WC mit Tageslicht, wie auch zu dem Terrassen-/Gartenbereich mit ausreichend Privatsphäre. Durch die direkt an die Terrasse angeschlossene Garage können Einkäufe schnell und unkompliziert ins Haus gebracht werden. Beim gemeinsamen Grillen mit Familie und Freunden kann man hier die warmen Sommerabende gemütlich ausklingen lassen.

Zwei kleine Zimmer bieten im OG die Möglichkeit für ein Schlafzimmer und ein Arbeits-/Gästezimmer. Das vorhandene Tageslichtbadezimmer ist lediglich über das Arbeits-/Gästezimmer begehbar. Für eine Wohnflächenerweiterung und zur Schaffung eines weiteren Zimmers bietet sich der nicht ausgebaute Dachboden an.

Ausstattung

Abschließend befindet sich im Kellerbereich ein zusätzliches Bad mit Badewanne und Waschbecken. Ein WC ist nicht vorhanden. Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sind ebenfalls da. Der weitere Kellerraum bietet Platz für Abstellmöglichkeiten sowie für die Heizungsanlage.

Die zentrale Lage des Hauses ermöglicht z.B. das Erreichen der S-Bahnstation mit dem Fahrrad in wenigen Minuten, von wo aus ein direkter Anschluss nach Frankfurt besteht. Auch der Kernstadtbereich von Hofheim inkl. dem Chinon-Center mit allen Annehmlichkeiten ist fußläufig in Kürze anzutreffen.

Hausaufteilung:

KG:
Separates Bad mit Waschbecken und Badewanne – ohne WC
Flur
Kellerraum (inkl. Heizungsmodul)

EG:
Wohn- Essbereich mit integrierter Küchenzeile
Flur
Gäste-WC

OG:
Schlafzimmer
Arbeitszimmer (mit integriertem Badezimmer)

DG:
Nicht ausgebauter Dachboden

Das Haus bietet u.a. folgende Ausstattungsmerkmale:

- Reihenendhaus
- Baujahr ca. 1938
- Massivbauweise
- 3 Zimmer – nicht ausgebautes DG – Potential für weiteres Zimmer
- ca. 55m² Wohnfläche
- 1 Badezimmer mit Dusche und Tageslicht im OG
- 1 Gäste-WC mit Tageslicht im EG
- 1 Bad mit Badewanne im Keller – ohne WC
- Teilsanierung 2005 (u.a. Wasserleitungen, Elektrik)
- Fassadendämmung 2005
- Holzfenster mit Doppelisolierverglasung - älteren Bestands
- Kellerfenster bereits erneuert
- manuelle + teilweise elektr. Rolläden
- Bodenbeläge: Laminat und Fliesen
- Gas-Zentralheizung – Bj. 1996
- Garage mit elektr. Garagentor
- Terrasse
- Garten schön eingewachsen

Lage

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).

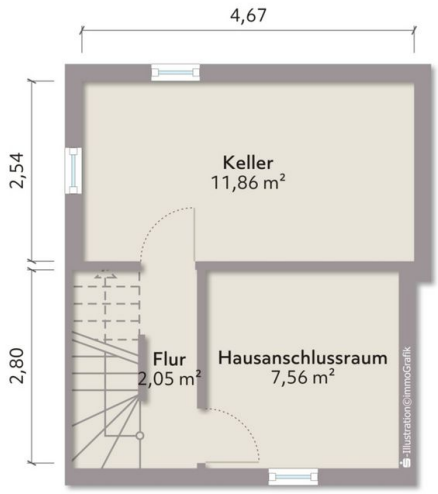
Für den öffentlichen Personennahverkehr besteht an dem Bahnhof Hofheim (Taunus) an der Main-Lahn-Bahn eine direkte S-Bahn-Anbindung (Linie S2) in Richtung Niedernhausen sowie über Frankfurt am Main nach Dietzenbach.

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 ist in wenigen Gehminuten zu erreichen wie auch der Bahnhof in wenigen Minuten mit dem Fahrrad anzutreffen ist.

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

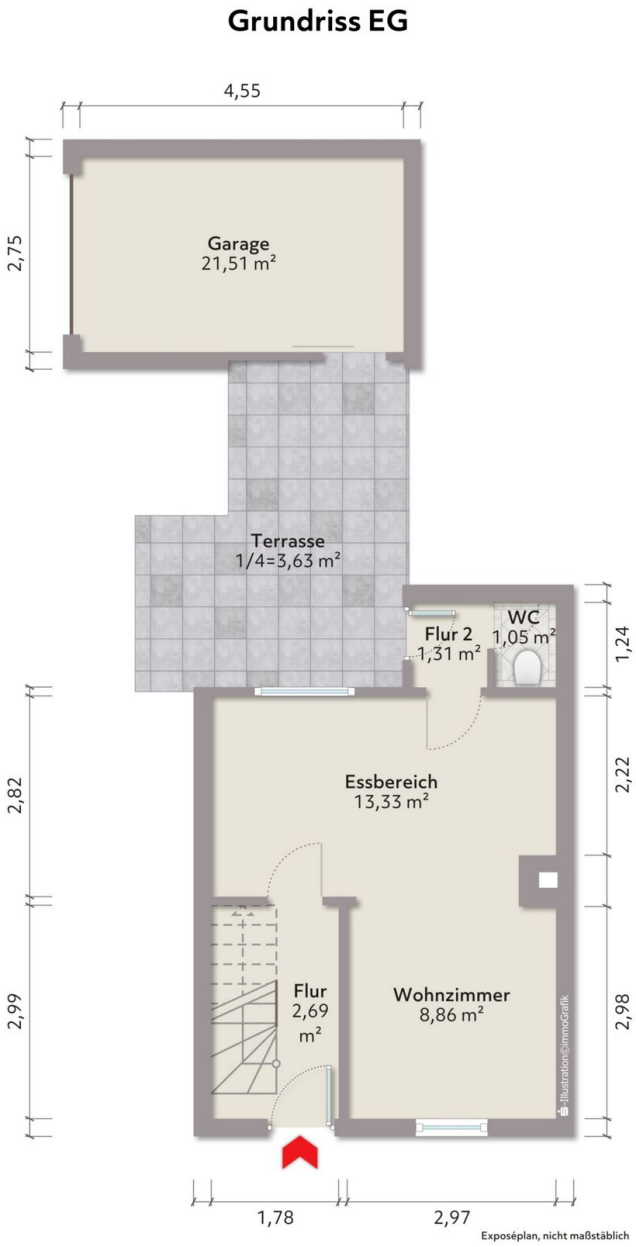
Grundriss KG

Grundriss KG



Exposéplan, nicht maßstäblich

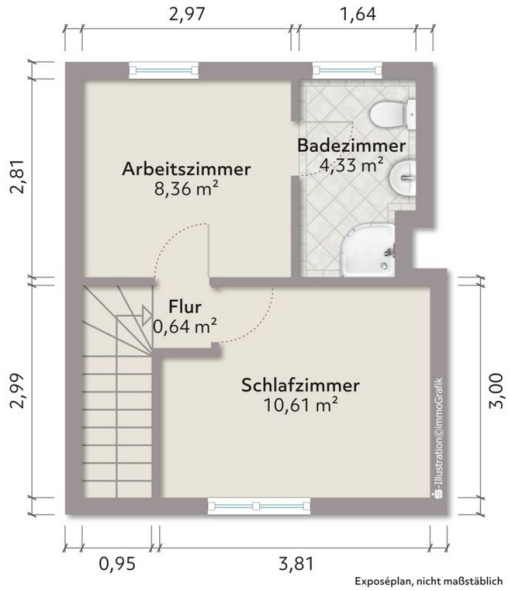
Grundriss EG



Naspa Immobilien

Grundriss OG

Grundriss OG



Hausansicht

Schlafzimmer OG

Terrasse mit Anschluss Garage

Gartenansicht

Wohn-Essbereich EG

Zimmer OG

Flur EG

Badezimmer OG

Schlafzimmer OG

Treppenhaus

Ansprechpartner

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

0611/364-86960
0611/364-86999
maintaunus@naspaimmobilien.de

Sonstige Angaben

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.

****

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!

WIDERRUFSBELEHRUNG

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: Naspa 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:
Naspa 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