

Hofheim am Taunus – Wallau

# Charmante Maisonettewohnung auf drei Etagen

CODE DU BIEN: 24082146



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 206 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7

CODE DU BIEN: 24082146 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

- 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: 24082146 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## En un coup d'œil

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| CODE DU BIEN          | 24082146   |
| Surface habitable     | ca. 206 m² |
| Pièces                | 7          |
| Salles de bains       | 2          |
| Année de construction | 1980       |

|                              |                                                                               |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 350.000 EUR                                                                   |
| Type                         | Maisonette                                                                    |
| Commission pour le locataire | KaufpreisesKäuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                     |
| Technique de construction    | massif                                                                        |
| Surface de plancher          | ca. 7 m²                                                                      |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine                                                                  |

CODE DU BIEN: 24082146 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 27.08.2025           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 163.00 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | F                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1980                                        |

CODE DU BIEN: 24082146 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24082146 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24082146 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## La propriété



CODE DU BIEN: 24082146 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## La propriété



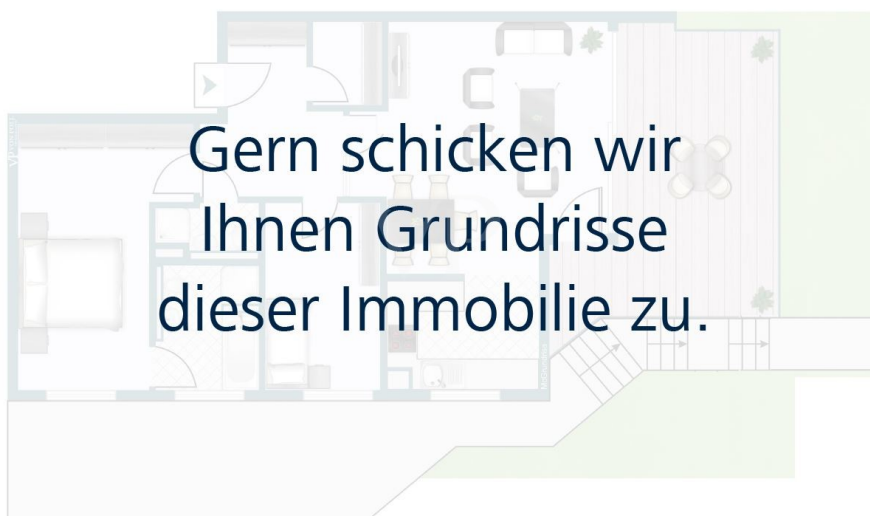
CODE DU BIEN: 24082146 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



[www.von-poll.com/hofheim](http://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](http://www.von-poll.com/hofheim)

CODE DU BIEN: 24082146 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## 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

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

[www.von-poll.com/hofheim](http://www.von-poll.com/hofheim)

CODE DU BIEN: 24082146 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Une première impression

In einer ruhigen Seitenstraße der Wallauer Altstadt dürfen wir Ihnen diese charmante Maisonette-Wohnung innerhalb eines Ensembles von 4 Wohneinheiten vorstellen. Sie betreten die Liegenschaft über ein großes Hoftor und treten ein in ein Haus im Haus Konzept verteilt auf 3 Etagen und ca. 200 qm Wohnfläche. Der Großteil der Wohnung wurde bereits saniert und auf den Stand der Zeit gesetzt. So wurden die Elektroleitungen erneuert, die Fenster ausgetauscht und die Bäder modernisiert. Einige, kleine Restarbeiten müssen noch durchgeführt werden. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Zimmer, davon eins mit Zugang zum Duschbad. In der Diele wurde eine kleine Pantryküche integriert, so dass das Erdgeschoss als Einliegerwohnung nutzbar ist. Im Ober- und Dachgeschoss befindet sich die Hauptwohnung mit einer offenen Küche, dem Wohnzimmer, einigen Zimmern sowie dem Hauptbad. Wenn Sie auf der Suche nach einer nicht ganz konventionellen, aber dennoch großzügigen Immobilie in einer ruhigen Nachbarschaft mit dem Charme von altem Fachwerk sind, dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

CODE DU BIEN: 24082146 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Détails des commodités

- direkte Altstadtlage von Hofheim Wallau
- Haus im Haus Konzept auf drei Etagen
- großteils sanierter Zustand
- viele Zimmer zur individuellen Nutzung

CODE DU BIEN: 24082146 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## 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 Real- und Berufsfachschulen bis hin zum Gymnasium. Ein privates Gymnasium befindet sich im ca. 6 km entfernten Kelkheim/Ts.. Internationale Schulen findet man in Sindlingen (ca. 8 km) und Oberursel (ca. 15 km). Hofheims Innenstadt hat einen wunderschönen sanierten, verkehrsberuhigten Stadtkern. Für eine Stadt mit nur rund 40.000 Einwohnern verfügt es über ein überdurchschnittliches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten. Wallau ist ein Ortsteil der Kreisstadt Hofheim am Taunus. Der Ort liegt ca. 10 Kilometer südwestlich des Hofheimer Stadtkerns und liegt an Hofheims Westgrenze und an der Grenze zum Vordertaunus im Tal des Wickerbachs, der mitten durch den Ort fließt. Sportlichen Aktivitäten kann man beim TV Wallau 1861 e.V. nachgehen. Das Angebot des Vereins umfasst Fußball, Handball, Tischtennis, Turnen, Leichtathletik, Radfahren und Wandern. 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 Wallau wird von mehreren Buslinien bedient die zwischen Hofheim und Wiesbaden verkehren.

CODE DU BIEN: 24082146 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.8.2025. Endenergieverbrauch beträgt 163.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

CODE DU BIEN: 24082146 - 65719 Hofheim am Taunus – Wallau

## Contact

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

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus

E-Mail: [hofheim@von-poll.com](mailto:hofheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)