Objektnummer 6842#0hill

Hofheim am Taunus - Freistehendes 2-Familienhaus in Toplage Hofheim – viel Potenzial, sofort verfügbar

Eckdaten

Kaufpreis	***920.000,00 €***
Provision	***5,95% inkl. MwSt.***
Courtagehinweis	***Ja inkl. MwSt.***

Wohnfläche	***224,0 m²***
Grundstücksfläche	***455,0 m²***
Anzahl Zimmer	***9,0***
Anzahl Stellplätze	***2,0***
Anzahl Balkone	***2,0***
Anzahl Terrassen	***1,0***
Baujahr	***1974***
Zustand	***Gepflegt***
Küche	***Einbauküche***
Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Gas***
Stellplatzart	***Garage, Außenstellplatz***
Sauna	
Unterkellert	***Keller***
Bauweise	***Massiv***
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	***Gas***
Baujahr	***1974***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der besten Wohnlagen von Hofheim am Taunus, am unteren Kapellenberg. Diese begehrte Wohngegend zeichnet sich durch ihre ruhige und grüne Umgebung aus, während sie gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum bietet.

In nächster Nähe der Immobilie befindet sich der angrenzende Krankenhauspark, der zu entspannten Spaziergängen und Erholungsmomenten einlädt.

Hofheim am Taunus überzeugt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Cafés und Dienstleister sind schnell erreichbar. Familien profitieren von einer großen Auswahl an Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen. Die Stadt bietet zudem zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten, darunter der nahegelegene Stadtwald sowie Wander- und Radwege.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Der Bahnhof Hofheim mit direkten Verbindungen nach Frankfurt am Main und Wiesbaden ist nur wenige Minuten entfernt. Auch die Autobahnen A66 und A3 sind schnell erreichbar, sodass eine hervorragende Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet gegeben ist.

Diese Lage vereint hohe Wohnqualität mit urbaner Nähe und macht die Immobilie besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Investoren.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein exklusives, freistehendes Zweifamilienhaus in attraktiver Lage am unteren Kapellenberg in Hofheim am Taunus. Die Immobilie bietet mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 224 m² auf einem ca. 455 m² großen Grundstück vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder als Kapitalanlage mit attraktiver Vermietungsperspektive.

Das Haus verfügt über zwei separate Wohneinheiten:
Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 86,96 m² große 4-Zimmer-Wohnung mit separater Küche, Tageslichtbad, Gäste-WC sowie direktem Zugang zur Terrasse und dem Garten.
Die zweite Einheit ist eine großzügige Maisonettewohnung im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss mit ca. 137,02 m² Wohnfläche. Sie umfasst insgesamt fünf Zimmer, eine separate Küche, ein Tageslichtbad, ein Gäste-WC sowie zwei Balkone – einer davon mit Weitblick über Hofheim bis zur Altstadt.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet mit einem zusätzlichen Aufenthaltsraum, Sauna, Duschbad, Abstellräumen und Waschküche weiteren Komfort. Eine Garage sowie ein Außenstellplatz ergänzen das Angebot.

Ausstattung

Die Immobilie wird aktuell über eine funktionstüchtige Gas-Zentralheizung beheizt. Der Austausch gegen eine moderne Gas-Brennwerttechnik oder eine Wärmepumpe ist möglich.

Zu den Highlights zählen:

- Zwei abgeschlossene Wohneinheiten

- Zwei Küchen, jeweils separat

- Zwei Tageslichtbäder, jeweils mit Gäste-WC

- Zwei Balkone und eine Terrasse

- Vollunterkellerung mit Sauna, Aufenthaltsraum und Waschküche

- Garage + zusätzlicher Außenstellplatz

- Gepflegter Gartenbereich mit direktem Zugang von der EG-Wohnung

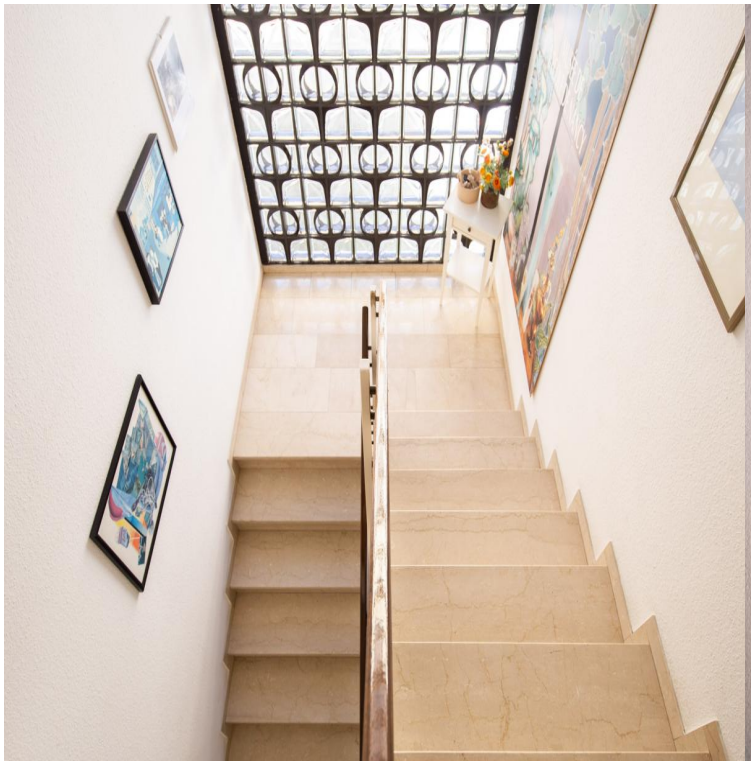
Es ist jedoch zu beachten, dass sich die Ausstattung in weiten Teilen im baujahrestypischen Zustand befindet. Geplante bzw. empfohlene Maßnahmen betreffen u. a. den Austausch der Fenster, eine energetisch effizientere Heizungsanlage, Schönheitsreparaturen im Innenbereich sowie eine mögliche Dämmung der Fassade. Das Gebäude entspricht nicht den aktuellen Anforderungen an den Wärmeschutz und bietet damit langfristig energetisches Optimierungspotenzial.

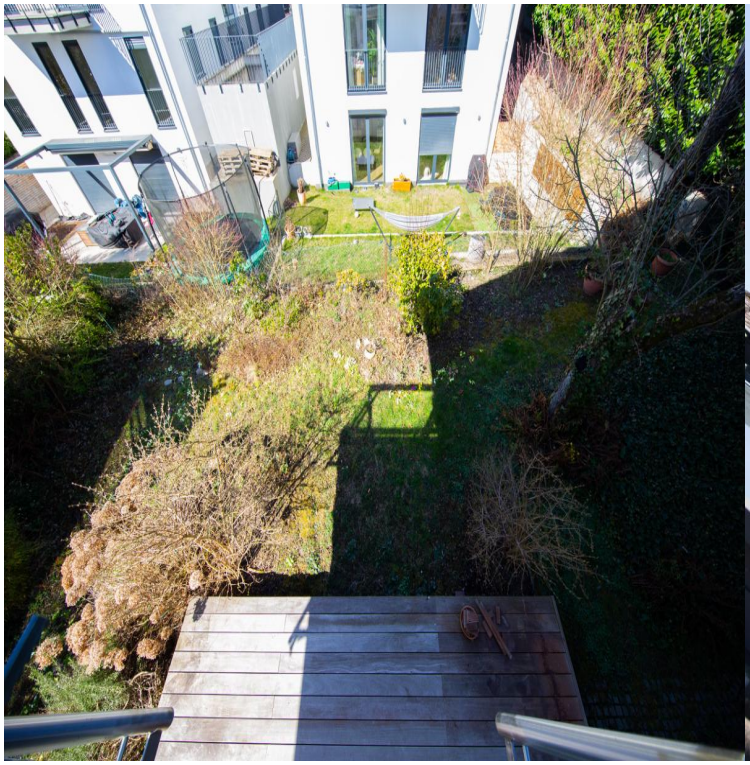
Sonstiges

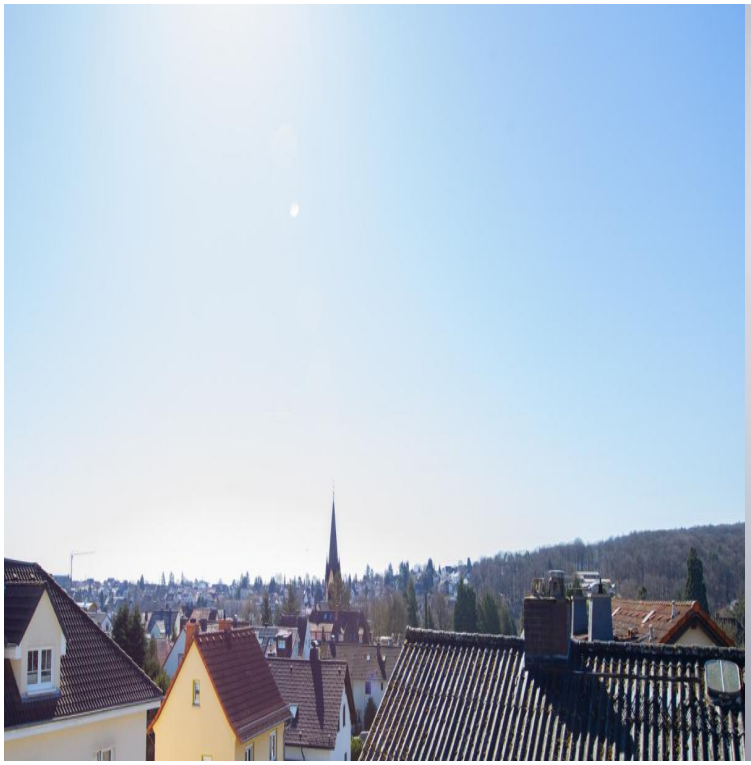
Die Immobilie ist nicht vermietet und kann daher kurzfristig bezogen oder vermietet werden. Ein Energieausweis ist in Vorbereitung bzw. liegt bei Besichtigung vor.

Der Zustand des Hauses erlaubt sofortiges Wohnen, erfordert jedoch mittelfristig Investitionen in Modernisierung. Dies bietet Käufern die Möglichkeit, das Haus individuell an heutige Wohnbedürfnisse und energetische Standards anzupassen.

Gerne stehen wir für Rückfragen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.







Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | *info@pcservice-voll.de*
Media-Store.net