

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hofheim

### EFH "Am Rosenberg" mit vielen Möglichkeiten



Objekt-Nr. OM-298099

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **780.000 €**

Ansprechpartner:  
Claudia Kleinsteuber

65719 Hofheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1955	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	838,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	97,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Traumlage in mit zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten.

In einer familienfreundlichen und ruhigen Lage von Hofheim liegt das EFWH. Die Immobilie hat eine Wohnfläche von 97qm verteilt auf 6 Zimmer inklusive einer Sauna. Das EFH wurde früher als Zwei-Familienwohnhaus genutzt. Bei Bedarf können Sie wieder zwei Wohnungen daraus machen, ob zum Vermieten oder selbst nutzen.

Eine Erweiterung durch einen Anbau und mehr Raum zum Leben zu schaffen ist möglich (Bauantrag erforderlich). Auch kann ein Neubau erfolgen gemäß Bebauungsplan.

Über eine große Terrasse gelangen Sie zu einem parkähnlichen Garten. Dieser bietet jede Menge Potential und dazu einen schönen Spielbereich für Ihre Kinder. Auch die Möglichkeit eines Nutzgartens ist hier möglich.

Sollten Sie sich zwischen Stadt- und Landleben nicht entscheiden können, sind Sie bei diesem Objekt genau richtig. Hofheim am Taunus liegt nur unweit von Frankfurt, Wiesbaden und Mainz entfernt. So kann man jederzeit das Stadtleben nutzen, hat aber auch den schönen Taunus direkt vor der Haustür um vielen verschiedenen Freizeitaktivitäten nachzugehen.

## Ausstattung

Immobilie mit viel Potential

Massivbauweise

Terrasse

Sauna

Heizung (Gas-zentral)

Garage mit Stellplatz

Keller

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

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.

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.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	414,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Rückansicht des Objektes



# Exposé - Galerie



Traumhafter Garten