

# Exposé

## Wohnung in Hofheim am Taunus

**\*reserviert\* Helle 2,5-Zimmer-Wohnung mit Fernblick**



Objekt-Nr. OM-310222

### Wohnung

Verkauf: **215.000 €**

65719 Hofheim am Taunus  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	2,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	79,00 m <sup>2</sup>	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	454 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle Wohnung verbindet in offener Bauweise Küche, Ess- und Wohnzimmer.

Durch eine Betonwand ist das Schlafzimmer räumlich wie akustisch vom restlichen Wohnbereich getrennt. Zur Innenausstattung gehört eine hochwertige Einbauküche aus Vollholz mit solider Steinarbeitsplatte.

Angenehm ist auch eine Trennung von Bad und Toilette. Der kleine Abstellraum bietet praktische Lagermöglichkeiten.

Ein Kellerraum steht Ihnen außerdem zur Verfügung.

Vom Balkon hat man durch die Lage im 6.Obergeschoss einen ungehinderten Blick über den Ort und die Landschaft.

Das Objekt ist barrierefrei und lässt sich bequem über einen Fahrstuhl erreichen.

Sie können nicht nur den Garten mitbenutzen, sondern sind durch die Randlage schnell im Grünen.

Hinweise:

Es fällt keine Provision an.

Die Hauskosten von 454,- Euro teilen sich in Hausgeld (Warmwasser, Heizkosten, Müllgebühren, Hausversicherung, Hausmeister, Verwalter, Reinigungskosten, Gartenpflege, usw.) mit 277,- Euro und Instandhaltungsrücklage mit 177,- Euro.

Ein Heizkörper sollte getauscht werden (Eigentümer ca. 1000 Euro). Im Flur haben zwei Fliesen einen ignorierbaren Sprung. Je nach Wunsch steht auch eine Modernisierung des Bads an.

## Ausstattung

Hochwertige Einbauküche (Vollholz+Steinarbeitsplatte)

Fussbodenbeläge Laminat/Fliesen

Balkon (Südseite)

Stellplatz im Parkdeck

zweigeteilter Abstellraum im Keller

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Das Hochhaus mit 66 Parteien liegt am Rande von Wallau (Hofheim am Taunus) in einer ruhigen und schönen Wohngegend.

Mehrere Supermärkte (Rewe, Aldi, Lidl, nahkauf) ermöglichen den Einkauf für den täglichen Gebrauch und sind auch zu Fuß erreichbar.

Die Grundversorgung (Arztpraxen, Apotheke, Bürgerbüro, Post, Bäckerei, Restaurants, usw.) sind ebenso im Teilort vorhanden.

Durch die Lage an einem Autobahnkreuz sind in kurzer Zeit auch Frankfurt (30 min), Wiesbaden (15 min) und Mainz (20 min) erreichbar.

In unmittelbarer Umgebung des Objekts verkehren Buslinien.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	127,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Essen

# Exposé - Grundrisse

