

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hofheim am Taunus 4-Zimmer-LUXUS-Gartenwohnung in exklusiver Innenstadtlage



Objekt-Nr. **OM-320043**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **1.090.000 €**

Ansprechpartner:  
M. Sperlich

Am Alten Bach 17  
65719 Hofheim am Taunus  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	139,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	8,50 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	50.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	472 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Im Herzen von Hofheim in einzigartiger Lage mit einem unmittelbar an den Schwarzbach angrenzenden Gartenanteil (160 m<sup>2</sup>) erwartet Sie diese wunderschöne und äußerst gepflegte 4-Zimmer-Wohnung der Extra-Klasse in einem repräsentativen 7-Parteien-Haus.

Mit exklusiver Ausstattung (abgehängte Decken mit Einbaustrahlern, indirekte Flurbeleuchtung durch Wandspots, extra-große Natursteinfließen 80x80 cm, Parkett in Zimmer 1 und 2) präsentiert sich dieses Schmuckstück. Die Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten der Marken Neff und Gaggenau, die Terrasse mit einer Markise sowie Seitenmarkise ausgestattet. Alle Fenster sind 3-fach-verglast und die elektrischen Rollläden sind alle mit einer Timer-Funktion versehen.

In der Wohnung haben Sie durch den mit einer innenlaufenden Schiebetür vorhandenen Abstellraum genug Stauraum für Vorräte, Schuhe etc., eine in den Flur integrierte Garderobe bietet zusätzlichen Stauraum.

Das Bad mit extra großer, durchgängig gefliester Dusche und Badewanne sowie das Gäste-WC mit Dusche sind zusätzlich mit Handtuchheizkörpern ausgestattet.

Der Gartenteil mit Sondernutzungsrecht ist mit Glanzmispeln und Kirschlorbeer perfekt eingewachsen, unmittelbar am Schwarzbach haben Sie die Möglichkeit, in einem separat gepflasterten Bereich eine gemütliche Lounge-Ecke einzurichten. Der Garten ist komplett eingezäunt.

2 Tiefgaragenplätze sowie ein Kellerraum, eine Waschküche (separater Waschmaschinenanschluss in der Wohnung vorhanden) sowie ein Fahrradraum zur Allgemeinnutzung gehören zu dieser Traum-Immobilie.

## Ausstattung

Exklusive Ausstattung mit Naturstein, Parkett, Marken-Küchengeräten

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Im Herzen von Hofheim unmittelbar am Schwarzbach gelegen

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	38,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Gäste-WC mit Dusche

# Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

# Exposé - Galerie



Terrasse



Wohn-Esszimmer

# Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Garten

