

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hofheim

### Einfamilienhaus mit 1.400 qm Garten Erstbezug nach Kernsanierung



Objekt-Nr. OM-324354

### Einfamilienhaus

Vermietung: **2.850 € + NK**

Ansprechpartner:  
C. Bärmeier

Ulmenstr. 5  
65719 Hofheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1976	Summe Nebenkosten	400 €
Grundstücksfläche	1.390,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	8.340 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	6,00	Übernahmedatum	01.02.2025
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	200 €	Garagen	1
Heizkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Geräumiges und helles Einfamilienhaus auf zwei Wohnebenen komplett kernsaniert. Gartengrundstück von ca. 1.400 m<sup>2</sup> ruhig und sonnig gelegen.

Im Erdgeschoss befindet sich das 45 qm große Wohnzimmer mit Biofire Kaminofen, die separate Küche, ein Gäste-WC, 2 Schlafzimmer/Büro (18 und 11qm) sowie ein großes Bad mit Dusche und Wanne.

Über die Treppe gelangt man in den großen Vorraum mit Zugang zum Dachstudio (26 qm) mit En-Suite Badezimmer und zu zwei weiteren Schlaf- oder Kinderzimmern.

Das Haus verfügt über ca. 105 m<sup>2</sup> Kellernutzfläche mit hohen Decken. 2 von 5 Kellerräumen sind beheizbar. Viel Platz für Fitnessstudio oder Sauna.

Die Sanierung wird gerade vollendet, die neue Heizungsanlage im Januar installiert.

## Ausstattung

- Nagelneue Einbauküche
- Kamin-Kachelofen (Biofire) im Wohnzimmer
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Garage mit elektrischen Tor und Wallbox-Vorbereitung
- Nagelneue Brennwert Gasheizung
- Neuer robuster Vinyl-Boden und Feinstein Beläge.
- Das Haus ist weitgehend barrierefrei und rollstuhlgerecht.
- Separater Kellerausgang.
- Weitläufiges kaum einsehbares Gartengrundstück mit eingewachsenem Baumbestand
- 9 m<sup>2</sup> Gartenhütte
- Markise
- SAT-Schüssel

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Sehr verkehrsgünstige und gleichzeitig ruhige Lage direkt am Grünland mit Feldern und Wäldern.

Kindergärten und Grundschule ca. 5 Minuten zu Fuß.

Montessori Schule, Hofheim, 2,5 km 4 Minuten

Wiesbaden, City, 14 km, 15 Minuten

Wiesbaden, Hauptbahnhof mit direktem Bus, 18 Minuten

Frankfurt Flughafen, 18 km, 15 Minuten

Frankfurt Messe 24 km, 18 Minuten.

Die Kreisstadt Hofheim liegt zwischen Frankfurt und Wiesbaden. Das Angebot an Schulen reicht von Grundschulen über private Real- und Berufsfachschulen bis hin zum Gymnasium sowie das Montessori-Zentrum. Dieses verfügt von einem Kinderhaus und Grundschule über eine Gesamtschule bis hin zur gymnasialen Oberstufe. Ein privates Gymnasium befindet sich im ca. 6 km entfernten Kelkheim und internationale Schulen in Sindlingen (ca. 10 km).

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. 6 km entfernten Delkenheim. Hofheim verfügt über ein Sport- und Freizeitbad (Rhein-Main-Therme).

Hofheim am Taunus zeichnet sich durch seine außergewöhnlich verkehrsgünstige Lage im Rhein-Main-Gebiet aus. Anschluss besteht am Bahnhof in Hofheim mit der S-Bahn-Anbindung (Linie S2) in Richtung Niedernhausen sowie über Frankfurt am Main nach Dietzenbach.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	194,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

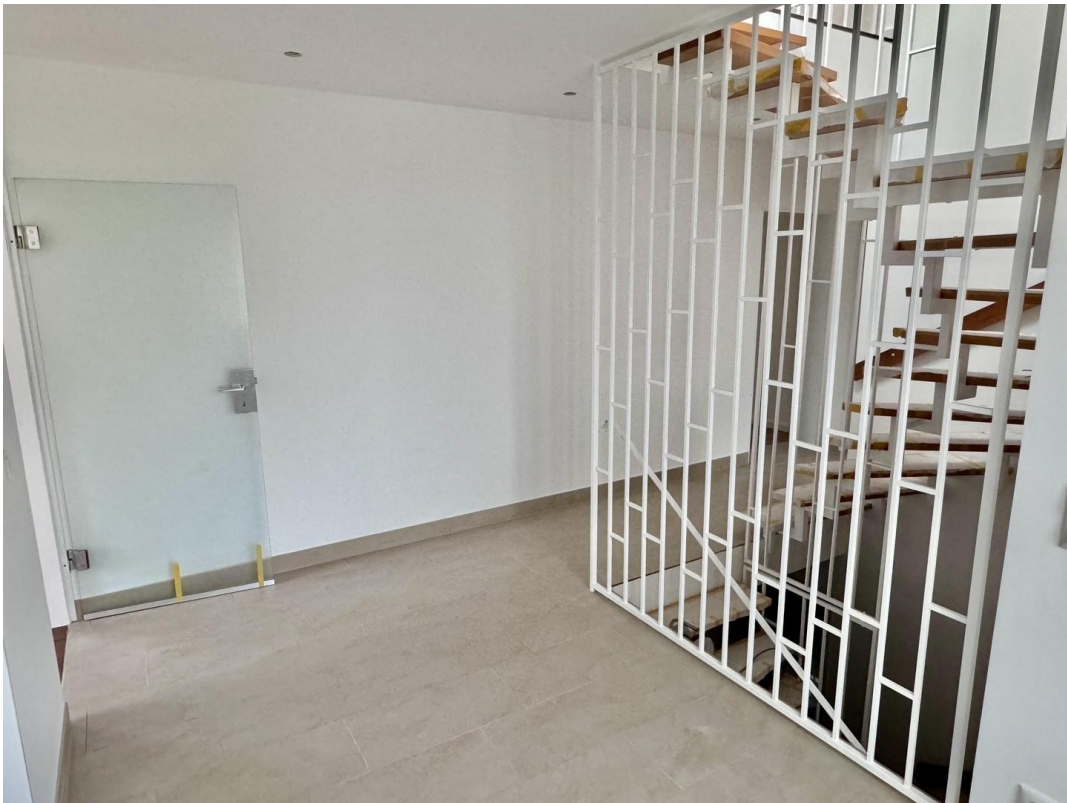
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Neue Einbauküche



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Terrasse



# Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Garten von Terrasse



# Exposé - Galerie

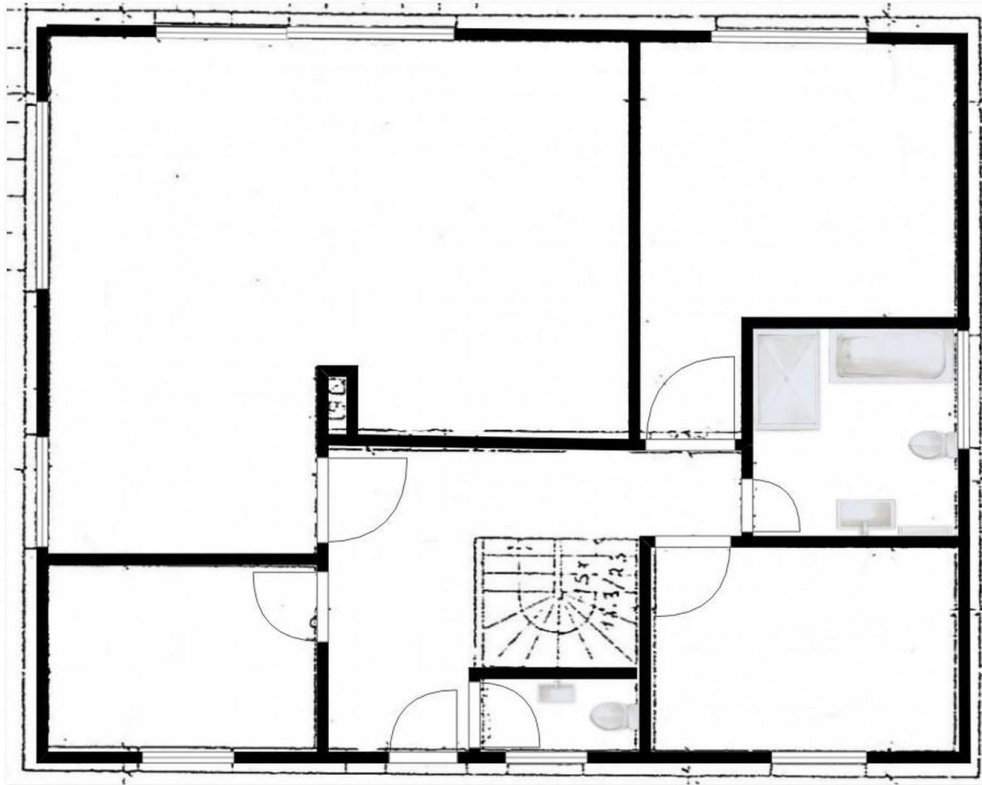




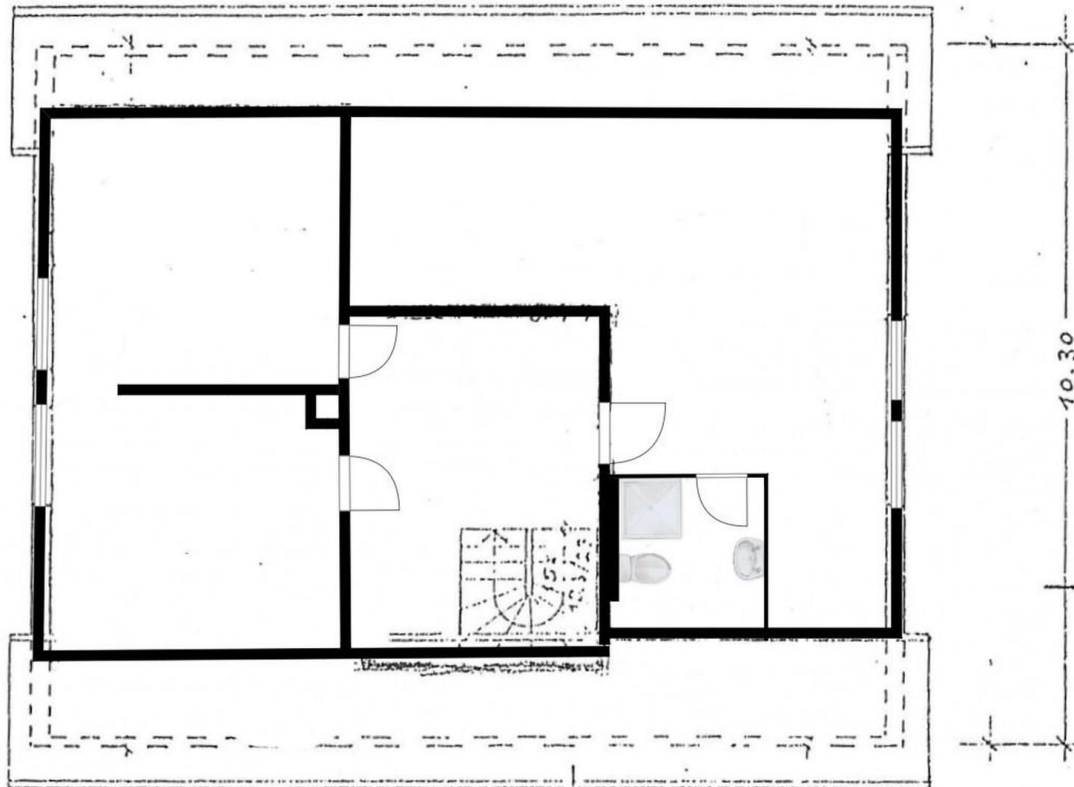
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



1. Dachgeschoss