



ASIMMOBILIEN

AS IMMOBILIEN: großzügiges Mehrgenerationenhaus mit 240 m² 8 Zimmern im Landhausstil - Hofheim a.T.

Objekt: 354202410 • Habichtweg 51 • 65719 Hofheim am Taunus
1.299.000,00 €



AS Immobilien • Am Gänsberg 28 • 65207 Wiesbaden

Tel.: • Mobil: +49 15779570808 • Fax:

info@as-immobilien-wiesbaden.com • <https://www.as-immobilien-wiesbaden.com>

Daten im Überblick

ImmoNr	354202410
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Habichtweg
Hausnummer	51
PLZ	65719
Ort	Hofheim am Taunus
Wohnfläche	ca. 240 m ²
Nutzfläche	ca. 30 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 437 m ²
Anzahl sep. WC	1
Befeuern	Gas
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Etagenanzahl	3
Stellplätze	1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wintergarten	Ja
Baujahr	2000
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	217,8 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	25.01.2032
Baujahr lt. Energieausweis	2000
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G



AS IMMOBILIEN

Kaufpreis	1.299.000,00 €
Außen-Provision	2,975% inkl. MwSt

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Hofheim am Taunus / Diedenbergen!

Diese geräumige Mehrgenerationenhaus mit Einliegerwohnung aus dem Jahr 2001 erstreckt sich über zwei Etagen (EG, DG, zzgl. KG / Souterrain) und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 240 m² mit insgesamt 8 Zimmern. Die letzte umfassende Modernisierung fand im Jahr 2022 statt. Die massive Bauweise im charmanten Landhausstil sorgt für ein dauerhaftes, sicheres und zugleich behagliches Wohngefühl.

Das geräumige Wohnzimmer im Erdgeschoss beeindruckt durch seine großzügige Gestaltung, einen gemütlichen Kamin und Zugang zu Terrasse. Der separate Essbereich ergänzt den offenen und einladenden Charakter des Raumes. Die charmante Landhausküche ist komplett ausgestattet mit modernen Geräten, darunter Geschirrspüler, Backofen, Kühlschrank, Gefrierschrank, Elektroherd und Dunstabzugshaube. Die Tageslichtbäder sind sowohl mit Badewannen als auch Duschen ausgestattet und sorgen für hohen Komfort. Zusätzlich gibt es ein Gäste-WC. Durchgehende Fliesen mit Fußbodenheizung sorgen für eine angenehme Wärme und hohen Komfort in allen Räumen.

Der gepflegte, eingezäunte Garten, die Terrasse und der Winter-/Sommergarten bieten reichlich Raum für Erholung und Freizeit.

Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur ein stilvolles Zuhause, sondern auch die einzigartige Gelegenheit, in einem großzügigen Haus zu leben, das durch moderne Annehmlichkeiten ergänzt wird.

Diese Immobilie ist nach Vereinbarung verfügbar und wartet darauf, von Ihnen entdeckt und in Ihr neues Zuhause verwandelt zu werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Lage

Hofheim-Diedenbergen ist ein idyllischer Stadtteil von Hofheim am Taunus und liegt verkehrsgünstig zwischen Frankfurt und Wiesbaden. Die Lage macht es besonders attraktiv für Pendler, die eine ruhige Wohngegend schätzen, aber gleichzeitig eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte benötigen.

Verkehrsanbindung:

Autobahn: Diedenbergen liegt in unmittelbarer Nähe zu den Autobahnen A66 und A3. Die A66 verbindet den Ort schnell mit Wiesbaden und Frankfurt, während die A3 eine wichtige

Nord-Süd-Verbindung darstellt, die Städte wie Köln und Frankfurt miteinander verbindet. Somit ist der Frankfurter Flughafen in etwa 20 Minuten erreichbar.

Öffentlicher Nahverkehr: Der Bahnhof Hofheim bietet regelmäßige S-Bahn-Verbindungen (S2) nach Frankfurt und Wiesbaden. Von Diedenbergen aus ist der Bahnhof in wenigen Minuten mit dem Auto oder dem Bus erreichbar. In etwa 25 Minuten gelangt man mit der S-Bahn ins Zentrum von Frankfurt.

Buslinien: Lokale Buslinien verbinden Diedenbergen mit Hofheim sowie anderen umliegenden Orten. Dies ermöglicht eine einfache Nutzung des öffentlichen Verkehrs für alltägliche Wege.

Infrastruktur:

Trotz der ruhigen Lage bietet Hofheim-Diedenbergen eine gute Anbindung sowohl für den Individualverkehr als auch für Nutzer des öffentlichen Nahverkehrs, was es zu einem idealen Standort für Berufspendler macht.

Ausstattung Beschreibung

- Wohnfläche: rd. 240 m²; bis zu 8 Zimmer
- Grundstücksgröße: 437 m²
- Wohn- und Esszimmer: Geräumig, mit großzügiger Gestaltung, Kamin und separatem Essbereich
- Einbauküche: Im Landhausstil, ausgestattet mit Geschirrspüler, Backofen, Kühlschrank, Gefrierschrank, Elektroherd und Dunstabzugshaube
- Schlafzimmer: bis zu 6 Schlafzimmer, tw. mit Ankleide
- Badezimmer: Tageslichtbäder mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Bodenbelag: Fliesen mit Fußbodenheizung
- Ausstattung: Rollläden, Leuchten
- Außenbereich: Eingezäunter Garten, Terrasse, Winter-/Sommergarten
- Wohnungszustand: Teilweise modernisiert (2022)
- Heizung: Gaszentralheizung (2000)
- Souterrain & Keller: Einliegerwohnung mit Küche, zusätzliches Gästezimmer, Waschküche und Heizungsraum
- Parkmöglichkeiten: Garage mit zusätzlichem Stauraum sowie 3 Stellplätze auf dem Grundstück



Sonstige Angaben

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf den Angaben des Eigentümers und wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Jedoch kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden, daher sind die Angaben ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Notarvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Soweit die Grundriss-Grafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Kaufpreis Änderungen bleiben vorbehalten. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Wir von AS Immobilien wurden vom Eigentümer exklusiv mit dem Verkauf des Objektes beauftragt.

Information zum Geldwäschegesetz (GwG): Gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 GwG ist sind wir verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. Zu diesem Zweck bitten wir Sie um Verständnis, dass wir Ihre persönlichen Daten (Name, Anschrift, Geburtsdatum, Geburtsort und Nationalität) vor der Anbahnung einer Geschäftsbeziehung erfragen. Dies erfolgt mittels einer Kopie Ihres Personalausweises (bei Unternehmen / juristischen Personen ist ein Handelsregisterauszug notwendig).

Für die erste Kontaktaufnahme oder die Zusendung eines Exposés benötigen wir Ihre vollständige Anschrift. Füllen Sie bitte dazu einfach das Kontaktformular aus. Sehr gerne stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte zur Verfügung.

Unser Service Für Sie:

+ Wir übernehmen auf Wunsch die Vermarktung / Vermietung Ihrer Immobilie und sorgen für einen reibungslosen Übergang.

Weitere Immobilien - Angebote auf: www.as-immobilien-wiesbaden.com

Folgen Sie uns auf Facebook oder Instagram:

https://www.instagram.com/as_immobilien_wiesbaden

<https://www.facebook.com/ASImmobilienWiesbaden>



ASIMMOBILIEN

Impressionen



IMG_2734



IMG_2839



ASIMMOBILIEN

AS Immobilien in Wiesbaden
– exklusive Vermietung an US- Amerikaner –
Mehr Infos: 0157-79570808
Email: arthur.schultek@as-immobilien-wiesbaden.com

AS Immobilien Wiesbaden Immobilienmakler Vermietung

Arthur Schultek
Real Estate Agent

Am Gänsberg 28
65207 Wiesbaden
Tel: +49-157-79570808
arthur.schultek@as-immobilien-wiesbaden.com
www.as-immobilien-wiesbaden.com

AS Immobilien

AS Immobilien • Am Gänsberg 28 • 65207 Wiesbaden
Tel.: • Mobil: +49 15779570808 • Fax:
info@as-immobilien-wiesbaden.com • <https://www.as-immobilien-wiesbaden.com>



ASIMMOBILIEN



www.as-immobilien-wiesbaden.com



IMG_2869

AS Immobilien



IMG_2844



IMG_5862



IMG_5863



IMG_5861



ASIMMOBILIEN



IMG_5872



IMG_2852



IMG_5867



IMG_5868



IMG_5869



IMG_2871



ASIMMOBILIEN



DG_mit



EG_mit



KG_mit

AS Immobilien • Am Gänsberg 28 • 65207 Wiesbaden

Tel.: • Mobil: +49 15779570808 • Fax:

info@as-immobilien-wiesbaden.com • <https://www.as-immobilien-wiesbaden.com>



AS IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Herr Arthur Schultek
AS Immobilien
Am Gänsberg 28
65207 Wiesbaden

Mobil: +49 15779570808

E-Mail: arthur.schultek@as-immobilien-wiesbaden.com

Web: <https://www.as-immobilien-wiesbaden.com>

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

AS Immobilien • Am Gänsberg 28 • 65207 Wiesbaden

Tel.: • Mobil: +49 15779570808 • Fax:

info@as-immobilien-wiesbaden.com • <https://www.as-immobilien-wiesbaden.com>