

## Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit umlaufendem Balkon und herrlichem Blick ins Grüne

Objekt: 6525 • 65719 Hofheim am Taunus / Marxheim  
339.000,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr	6525
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	65719
Ort	Hofheim am Taunus / Marxheim
Wohnfläche	ca. 114 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Fahrstuhl	Personenaufzug
Balkon	Ja
Baujahr	1968
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	119 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	01.04.2029
Baujahr lt. Energieausweis	104
wesentlicher Energieträger	Nahwärme
Kaufpreis	339.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

## Beschreibung

Diese großzügig geschnittene Eigentumswohnung im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in begerter Wohnlage von Hofheim-Marxheim überzeugt mit einem außergewöhnlichen Raumgefühl, viel Tageslicht und einer Wohnfläche von ca. 114 m<sup>2</sup>.

Der durchdachte Grundriss bietet derzeit drei großzügige Zimmer. Bei Bedarf lässt sich die Wohnung mit überschaubarem Aufwand in eine 4-Zimmer-Wohnung umgestalten und somit flexibel an individuelle Wohnbedürfnisse anpassen.

Das Herzstück der Wohnung ist der große, umlaufende Balkon, der von mehreren Räumen aus zugänglich ist. Hier genießen Sie sonnige Stunden sowie einen schönen Blick ins Grüne – ein idealer Ort zum Entspannen.

Große Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume und verleihen der Wohnung eine angenehme, luftige Atmosphäre. Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche ausgestattet und bietet durch das Fenster eine natürliche Belüftung.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen teilweise elektrisch betriebene Rollläden sowie pflegeleichte Bodenbeläge aus Kork und Vinyl, die den Wohnräumen eine warme und moderne Ausstrahlung verleihen.

Das Gebäude wurde laufend instand gehalten. Im Jahr 2004 wurden sowohl die Fenster als auch die Außenfassade erneuert. Aktuell ist der Einbau einer neuen Heizungsanlage geplant. Die hierfür anfallenden Kosten werden vollständig von den Verkäufern übernommen, sodass die zukünftigen Eigentümer von dieser wichtigen Modernisierungsmaßnahme profitieren, ohne hierfür eine finanzielle Belastung tragen zu müssen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch die Möglichkeit, auf Wunsch eine Garage zusätzlich zu erwerben. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 748 €.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Paare, Familien oder alle, die großzügiges Wohnen in einer ruhigen und grünen Wohnlage mit guter Anbindung schätzen.

## Lage

Der Hofheimer Stadtteil Marxheim zählt zu den gefragten Wohnlagen im Rhein-Main-Gebiet und überzeugt durch seine gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, viel Grün sowie einer familienfreundlichen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für einen hohen Wohnkomfort.

Die Hofheimer Innenstadt mit ihrer charmanten Altstadt, zahlreichen Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig laden die nahegelegenen Felder, Spazier- und Radwege sowie die Ausläufer des Taunus zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ein.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Autobahnen A66 und A3 bestehen schnelle Verbindungen nach Frankfurt, Wiesbaden, Mainz und zum Flughafen Frankfurt. Der öffentliche Nahverkehr mit Bus- und S-Bahn-Anschluss ermöglicht zudem eine komfortable Mobilität innerhalb der gesamten Rhein-Main-Region.

## Ausstattung Beschreibung

- EBK
- großer Balkon
- modernes Duschbad mit Tageslicht
- Kauf einer Garage möglich
- Kork- und Vinylfußböden
- Umbau zur 4-Zimmer-Wohnung möglich

## Impressionen



Wohnzimmer



Balkon



Eingangsbereich



Flur



Bad



Schlafzimmer



Nähzimmer



Küche



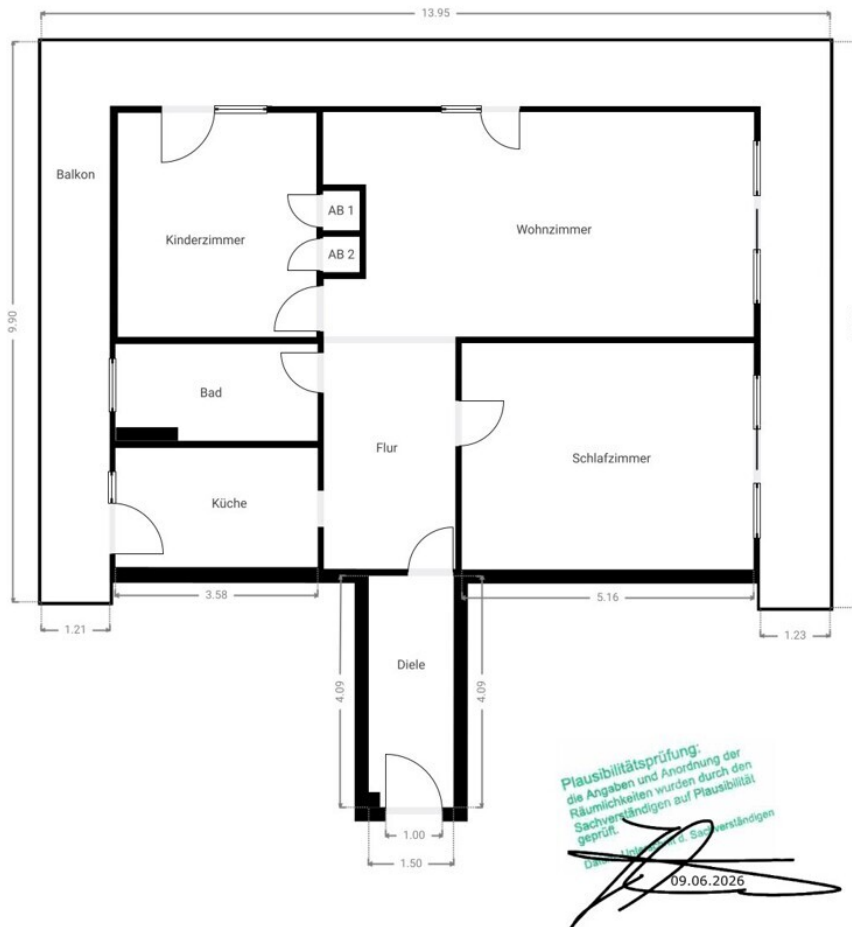
Balkon



Außenansicht

## Grundriss

### ▼ 4.Obergeschoss WE37 - Eigentumswohnung, Am Heiligenstock 1, 65719 Hofheim am Taunus



Diese Skizze des Grundrisses dient ausschließlich der schematischen Darstellung und Anordnung der Räume. Aufgrund unterschiedlicher Wandstärken und Unebenheiten können die abgebildeten Maße vom Aufmaß abweichen. Die zu berücksichtigenden Flächen entnehmen Sie bitte der separaten Flächenaufstellung. Die Bezeichnungen der Räume spiegeln ausschließlich die beim Ortstermin vorgefundene Nutzung der jeweiligen Räume wider. Bauliche Anlagen wurden als genehmigt vorausgesetzt. Eine baurechtliche oder bauordnungsrechtliche Prüfung war nicht Umfang der Beauftragung. Die KYHO GmbH gewährt keine Garantien auf Richtigkeit, Vollständigkeit, Qualität und Präzision der angegebenen Maße und Räume. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Page 1/1

KYHO GmbH

Fechenheimer Weg 17, 63477 Maintal

Grundflaeche.de

## Grundriss



## Ihre Ansprechpartnerin

Frau Daniela Schorsch

Hauptstraße 47  
65817 Eppstein

Telefon: +49 6198 50 23 28

Mobil: +49 160 94 757 108

E-Mail: [d.schorsch@reber-immobilien.de](mailto:d.schorsch@reber-immobilien.de)

Web: [www.reber-immobilien.de](http://www.reber-immobilien.de)

### 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.

Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein

Tel.: +49 6198 – 50 23 28

[info@reber-immobilien.de](mailto:info@reber-immobilien.de) • <http://www.reber-immobilien.de/>