

Exposé

Doppelhaushälfte in Hofheim am Taunus

Traumhaus zu vermieten in bester Lage



Objekt-Nr. OM-261287

Doppelhaushälfte

Vermietung: **3.100 € + NK**

Ansprechpartner:
Gunther Habermann

Herderstrasse 55
65719 Hofheim am Taunus
Hessen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------|----------------|----------------|
| Baujahr | 1964 | Mietsicherheit | 9.000 € |
| Grundstücksfläche | 320,00 m² | Übernahme | ab Datum |
| Etagen | 2 | Übernahmedatum | 01.04.2026 |
| Zimmer | 7,00 | Zustand | modernisiert |
| Wohnfläche | 240,00 m² | Schlafzimmer | 5 |
| Nutzfläche | 40,00 m² | Badezimmer | 4 |
| Energieträger | Gas | Garagen | 1 |
| Nebenkosten | 400 € | Stellplätze | 2 |
| Heizkosten | 200 € | Heizung | Zentralheizung |
| Summe Nebenkosten | 600 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In bester und begehrter Lage ist in Hofheim-Marxheim ein DHH/EFH zu vermieten.

Das Objekt besitzt ca. 320 qm Grundstück und ca. 240 qm Wohnfläche zzgl. Nutzfläche. Es wurde 1964 erbaut und im Jahr 1998 um einen Anbau erweitert. Der Zustand des Hauses ist sehr gut. Es wurde im Jahr 2023 komplett saniert (neue Elektroleitungen, z.T. neue Wasserleitungen, neue und moderne Heizkörper sowie z.T. neue Böden, Bäder und Türen, neue Dachfenster und Dachdämmung. Eine neue Heizung wurde 2024 eingebaut.

Es befindet sich in absolut ruhiger, dennoch zentraler Lage.

Ein kleiner gepflegter Garten mit Gartenhäuschen sowie ein Vorgarten mit großzügiger Sonnenterrasse lassen viel Raum für Kinder. Dieser uneinsehbarer Vorgarten bietet zusätzliche Privatsphäre. Zusätzlich gibt es zwei weitere Terrassen hinter dem Haus.

Wenn Sie durch die Eingangstür im Erdgeschoß in den großen Travertin gefliesten Flur eintreten, befindet sich zur linken Seite die hochwertig ausgestattete Küche dessen Fenster einen schönen Blick in den Vorgarten gestattet.

Die kleine Gästetoilette mit Außenfenster befindet sich ebenfalls direkt im Eingangsbereich.

Weiter durch den Flur gelangen Sie in das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer. Der Blick durch das riesige Fenster reicht bei klarer Sicht bis zum Odenwald. Abends genießt man diesen Blick vor dem Kamin mit einem leckeren Getränk. Während der Sommermonate können Sie wahlweise eine der Terrassen nutzen.

Über eine hochwertige Holzterrasse gelangen Sie in die erste Etage. Hier befinden sich zwei große Schlafzimmer für Eltern und Kinder (auch teilbar z.B. für ein Arbeitszimmer) sowie ein kleiner Abstellraum und ein Badezimmer. Die Nutzungsmöglichkeiten sind sehr vielfältig.

In der zweiten Etage befindet sich das Dachgeschoß mit großem Wohn / Schlafräum, neuem Bad und herrlichem Blick über das Rhein Main Gebiet.

Im Kellergeschoß / Souterrain (zusätzlich sep. Eingang) gibt es ein Zimmer mit Bad und ebenfalls eine Terrasse zum Garten. Dort befindet sich ebenfalls ein Abstellraum mit Möglichkeit zum Aufstellen von z.B. Waschmaschine und Trockner.

Ein zusätzlicher kleiner Abstellraum befindet sich abgehend von einem kleinen Flur, von dem man in den Waschräum und zur Heizungsanlage gelangt.

Ebenfalls noch im Kellergeschoß befindet sich eine kleine integrierte Zweizimmerwohnung (für größere Kinder, Haushaltshilfe oder Großeltern mit sep. Eingang aber auch Zugang zu Haupthaus) mit der Möglichkeit für eine Kochnische, neuem Duschbad und Klimaanlage. Es besteht auch die Option durch den Kellerflur ins Erdgeschoß zu gelangen. Der direkte Zugang zur Gartenterrasse und Garten rundet das Kellergeschoß ab.

Das Badezimmer im ersten Stock wurde ebenfalls renoviert. Bilder sind hier momentan nicht vorhanden werden aber in Kürze nachgeliefert.

Zum Haus gehört eine sich elektrisch öffnende Garage und natürlich eine neue Sprechanlage die von jeder Etage genutzt werden kann.

Zusätzliche Parkmöglichkeiten befinden sich vor der Garage oder direkt vor dem Haus auf der öffentlichen ruhigen Straße.

Durch die ruhige Wohnlage kam es in den vergangenen Jahren zu einem verstärkten Zuzug von jungen Familien.

Ein gültiger Energieausweis liegt vor. Durch die aufwendige Sanierung ist dieser nicht unbedingt aussagekräftig. Auf Wunsch kann ein Neuer kurzfristig erstellt werden.

Besichtigungen nur nach Vereinbarung möglich.

Makleranfragen zwecklos. Ich bitte dringend um Beachtung!

Ausstattung

Es befindet sich eine hochwertige Küche ausgestattet mit Elektrogeräten von Miele, Gaggenau & Siemens im Erdgeschoss.

Anschlüsse für eine Sauna sind im Souterrain vorhanden.

Makleranfragen zwecklos. Ich bitte dringend um Beachtung!

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Expats welcome.

Lage

Zwei Kindergärten, Grund- sowie weiterführende Schulen als auch Lebensmittelläden und Bäcker sind innerhalb weniger Minuten zu Fuß erreichbar. Auch Spielplätze sowie der angrenzende Wald und Wiesen sind für Familien mit Kindern reizvoll und tragen zum ruhigen Wohlfühlambiente bei.

Eine Bushaltestelle befindet sich eine Straße weiter; ca. 100 Meter entfernt.

Zur Innenstadt von Hofheim gelangen Sie von Marxheim aus innerhalb kürzester Zeit.

Selbstverständlich befinden sich in unmittelbarer Nähe vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Zur A66 sind es nur wenige Autominuten.

Makleranfragen zwecklos. Ich bitte dringend um Beachtung!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 236,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | G |

Exposé - Galerie



Kleiner Garten vor dem Haus

Exposé - Galerie



Vorgarten mit Terrasse



Eingangsbereich mit Haustür

Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Gäste WC Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Ausblick aus dem Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kamin mit Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Kamin

Exposé - Galerie



Kamin



Terrasse vor Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Haustreppe



Schlafzimmer Eltern 1.St.

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Eltern 1 St.



Schlafzimmer Eltern 1 St.

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Kind 1.St.



Schlafzimmer Kind 1. St.

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Kind 1. St.



Haustreppe zum Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Dachgeschoss mit Bad



Bad Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Bad Dachgeschoss



Kellertreppe



Wohnraum UG

Exposé - Galerie



UG



Wohnraum UG

Exposé - Galerie



Wohnraum UG



Wohn und Büroraum UG

Exposé - Galerie



Wohn und Büroraum UG



Büroraum UG

Exposé - Galerie



Bürraum UG



Bad Untergeschoss



Bad Untergeschoss

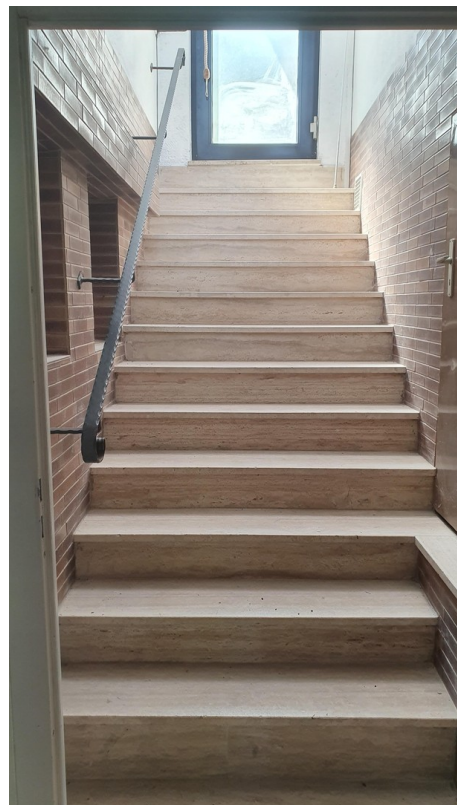
Exposé - Galerie



Souterrain Extra



Weiteres Bad mit Dusche UG



Sep. Eingang zum UG

Exposé - Galerie



Keller / Elektrik / Heizung



Garten hinter dem Haus 1

Exposé - Galerie



Garten hinter dem Haus 2



Garten hinter dem Haus 3

Exposé - Galerie



Garten hinter dem Haus 4