

# Exposé

## Wohnen in Hofheim am Taunus - Langenhain Großes Grundstück mit Bauplatz - naturnahe und unverbaubare Lage



Objekt-Nr. OM-410131

**Wohnen**

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:  
Stroh

Viehweideweg 18  
65719 Hofheim am Taunus - Langenhain  
Hessen  
Deutschland

Grundstücksfläche 1.890,00 m<sup>2</sup>

Übernahme sofort

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

1890 m<sup>2</sup> großes unbebautes Grundstück, Ausrichtung Süd-/Südwest mit erschlossenem Bauplatz zu verkaufen.

Das in einer exklusiven Wohngegend gelegene Grundstück bietet eine unverbaubare Sicht auf eine Wald- und Wiesenlandschaft und viele Gestaltungsmöglichkeiten. Es ist naturnah eingepflanzt, hat einen alten Baumbestand sowie einen Naturteich.

Das Grundstück ist ein Teilgrundstück eines ehemaligen größeren Grundstückes. Die Lage im Bebauungsplan können Sie dem Anhang entnehmen, es handelt sich um das Grundstück mit der Nummer 1, das grün umrandet ist.

Bei einem Neubau gelten gemäß Bebauungsplan № 50 der Stadt Hofheim am Taunus von 2001 und der erfolgten Änderung von 2005 folgende Vorgaben:

- Die Anzahl der Wohneinheit pro Gebäude ist auf 1 beschränkt
- Pro Baufenster Gebäude mit max. 150 qm Grundfläche
- Maximale Geschossfläche 260 qm, davon ein Vollgeschoss, die maximale Gebäudehöhe beträgt 7,5 m
- Zugelassen sind zusätzlich unter anderem eine nicht überdachte Terrasse mit max. 40 qm Grundfläche und ein Gartengerätehaus

## Sonstiges

Privatverkauf ohne Maklergebühr.

Besichtigung kurzfristig nach Absprache möglich.

Der aktuell gültigen Bebauungsplan № 50 der Stadt Hofheim für das Wohngebiet Weilbächer Wälder kann auf der Webseite der Stadt Hofheim eingesehen und heruntergeladen werden. Alternativ kann dieser auch auf Anfrage in Auszügen als pdf-Dokument zugesendet werden.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Hofheim am Taunus im dörflichen Stadtteil Langenhain (ca. 3500 Einwohner), in exklusiver Lage im ehemaligen Wochenendgebiet „Weilbächer Wälder“.

Das Grundstück liegt außerhalb des Stadtteils in Randlage mit direktem und unverbaubarem Blick auf eine natürliche Umgebung. Wohngebiet und Grundstück sind voll erschlossen, es gibt keinen Durchgangsverkehr, aber eine schnelle Zufahrt zur nahegelegenen Landstraße L 3018, mit folgenden direkten Anbindungen:

- 6 km Entfernung zur Autobahn nach Frankfurt und Wiesbaden, Auffahrt in direkter Nähe zum Wiesbadener Kreuz (A66 und A3)
- 6 km Entfernung zum Bahn-, S-Bahn- und Busbahnhof in Hofheim am Taunus, Busverbindung nach Hofheim am Taunus ab Ortsteil Langenhain (Fußweg ca. 20 Minuten)

Kindertagesstätten und Schulen sind in der Nähe vorhanden:

- Kindertagesstätte mit Krippe in Ortsteil Langenhain (Entfernung 1,7 km)
- Grundschule im Ortsteil Langenhain (Entfernung 1,7 km)
- vielfältige weiterführende Schulen bis zum Abitur in der Nähe, darunter eine Internationale Schule in Ffm-Sindlingen und das Montessori-Zentrum für Kinder unter 3 bis zum Abitur in Hofheim-Marxheim (erreichbar in 10 Min. mit dem Auto)

Zudem finden sich reichliche und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe.

Hofheim am Taunus ist die Kreisstadt des Main-Taunus-Kreises und hat ca. 41.000 Einwohner und besteht aus der Kernstadt sowie sechs Stadtteilen. Sie liegt am Taunushang zwischen Frankfurt und Wiesbaden mit einem Waldanteil von 40 % der Stadtfläche und hat dadurch günstige klimatische Verhältnisse.

Mit einer sehr guten Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz beträgt die Entfernung zu den Innenstädten von Frankfurt am Main, Wiesbaden und Mainz sowie zum Flughafen Frankfurt nur ca. 20 Kilometer. Hofheim hat in nächster Nähe Autobahnanschlüsse an die A 66 (Wiesbaden - Frankfurt), davon ein Anschluss in direkter Nähe des Wiesbadener Kreuzes mit Anschluss an die A3.

Vom Bahnhof Hofheim aus besteht eine direkte Bahnverbindung nach Frankfurt am Main (S-Bahn S 2 Niedernhausen/Dietzenbach und Regionalbahn Limburg/Frankfurt) sowie Busverbindungen in den gesamten Kreis, nach Wiesbaden und zum Flughafen Frankfurt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Zufahrtsweg Ansicht

# Exposé - Grundrisse

Ausschnitte Bebauungsplan Nr. 50 „Weilbacher Wälder“  
Stadt Hofheim am Taunus vom 20.07.2001

