

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hofheim

**Schöne 3-Zi.-EG-Gartenwohnung in perfekter Lage -  
Innenstadt und Wald ganz nah**



Objekt-Nr. **OM-252392**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **425.000 €**

65719 Hofheim  
Hessen  
Deutschland

|               |                      |              |                |
|---------------|----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr       | 1992                 | Übernahme    | sofort         |
| Etagen        | 1                    | Zustand      | gepflegt       |
| Zimmer        | 3,00                 | Schlafzimmer | 2              |
| Wohnfläche    | 95,42 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1              |
| Nutzfläche    | 11,00 m <sup>2</sup> | Etage        | Erdgeschoss    |
| Energieträger | Gas                  | Stellplätze  | 1              |
| Hausgeld mtl. | 320 €                | Heizung      | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In diese gepflegte und vollständig renovierte Erdgeschosswohnung können Sie sofort einziehen! Die Stadtmitte und der S-Bahnhof sind fußläufig in ca. 10 min erreichbar, der Wald beginnt direkt neben dem Haus. Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit nur 8 Parteien und hat einen ca. 100 qm großen, nicht einsehbaren, nach Süd-West ausgerichteten Garten mit Sondernutzungsrecht. Sehr einladend ist die großzügige Diele und das helle 30 qm große Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse und Garten. Schlafzimmer, Kinder,-oder Gästezimmer und das Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sind über einen separaten Flur erreichbar. Das Schlafzimmer hat ebenfalls einen direkten Zugang zum Garten. Die Küche ist mit einer neuwertigen Einbauküche ausgestattet. Weiterhin steht ein Gäste WC und ein Abstellraum zur Verfügung. Zur Wohnung gehört ein 11 m<sup>2</sup> großer abgeschlossener Kellerraum. Der zur Wohnung gehörende Außenstellplatz ist im Kaufpreis bereits enthalten. Der Außenstellplatzbereich wurde 2022 neu gepflastert. Des weiteren gibt es einen gemeinschaftlich genutzten Wasch,- und Fahrradkeller. Das Baujahr des Hauses ist 1992. Die Gasheizung wurde 2010 erneuert. Das Haus wurde regelmäßig in Stand gehalten. Es stehen derzeit keine Renovierungsarbeiten an. Es besteht eine sehr harmonische Eigentümergeinschaft. Sie können die Eigentumswohnung in Verbindung mit dem PKW Stellplatz provisionsfrei von Privat erwerben.

## Ausstattung

- \* Kirschbaumparkett
- \* Holzfenster mit Doppelverglasung
- \* Rollläden im Wohnzimmer mit Elektroantrieb
- \* Bad ,Gäste WC, Küche: cremefarbene Bodenfliesen, hellgraue Wandfliesen ( entsprechend dem Baujahr des Hauses )
- \* Sanitärobjekte weiß, teilweise erneuert
- \* Einbauküche
- \* Gartenhütte zum Abstellen der Gartengeräte und Gartenmöbel.
- \* allgemein sehr gepflegter Zustand

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Wir bitten um Ihre Anfrage über das Kontaktformular.

## Lage

Nähe Vincenzhaus. Vor dem Haus befindet sich eine Bushaltestelle. Fußläufig erreicht man die Stadtmitte und den S-Bahnhof in ca. 10 Gehminuten. Von dort hat man einen direkten Anschluss nach Frankfurt am Main.

Hofheim - in der Mitte des Rhein-Main-Gebietes mit den sechs Stadtteile Diedenbergen, Langenhain, Lorsbach, Marxheim, Wallau und Wildsachsen liegen einmalig idyllisch am Taunushang zwischen Frankfurt und Wiesbaden. Die Innenstädte von Frankfurt am Main, Wiesbaden und Mainz sind nur rund 20 Kilometer entfernt. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist äußerst günstig: Drei der sechs Stadtteile haben unmittelbaren Anschluss an die Autobahn A 66 (Wiesbaden - Frankfurt). Durch den S-Bahn Anschluss besteht eine direkte Verbindung nach Frankfurt am Main.

Im Schulbereich nimmt Hofheim eine führende Position im Main-Taunus-Kreis ein: Die Stadt verfügt über ein breites Bildungsangebot mit vielen Schulformen in öffentlicher und privater Trägerschaft.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 119,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



Hausansicht Strassenseite

# Exposé - Galerie



Hausansicht Strassenseite



Terrasse/Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse/Garten



Terrasse/Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse/Garten



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



großzügige Diele



großzügige Diele

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Bad mit Badewanne und Dusche



Bad

# Exposé - Galerie



## Energieausweis für Wohngebäude

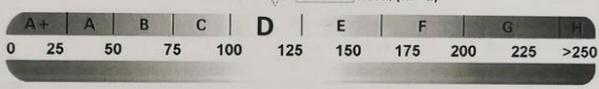
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** Registriernummer<sup>2)</sup> HE-2018-001909872 (oder "Registriernummer wurde beantragt am...") 3

### Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

**119 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

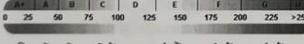
**131 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** (Pflichtangabe für Immobilienanzeigen) 119 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum |          | Energieträger <sup>3)</sup> | Primär-Energiefaktor | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klimafaktor |
|----------|----------|-----------------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|-------------|
| von      | bis      |                             |                      |                        |                         |                      |             |
| 01.01.15 | 31.12.15 | Erdgas L                    | 1,10                 | 84.354                 | 19.475                  | 64.879               | 1,18        |
| 01.01.16 | 31.12.16 | Erdgas L                    | 1,10                 | 97.970                 | 17.403                  | 80.567               | 1,15        |
| 01.01.17 | 31.12.17 | Erdgas L                    | 1,10                 | 98.103                 | 22.202                  | 75.901               | 1,16        |
|          |          |                             |                      |                        |                         |                      |             |

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4)</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskenwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Effizienzhaus 40: MFH Neubau, EFH Neubau, EFH energetisch gut modernisiert, Durchschneit-Wohngebäudezustand, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

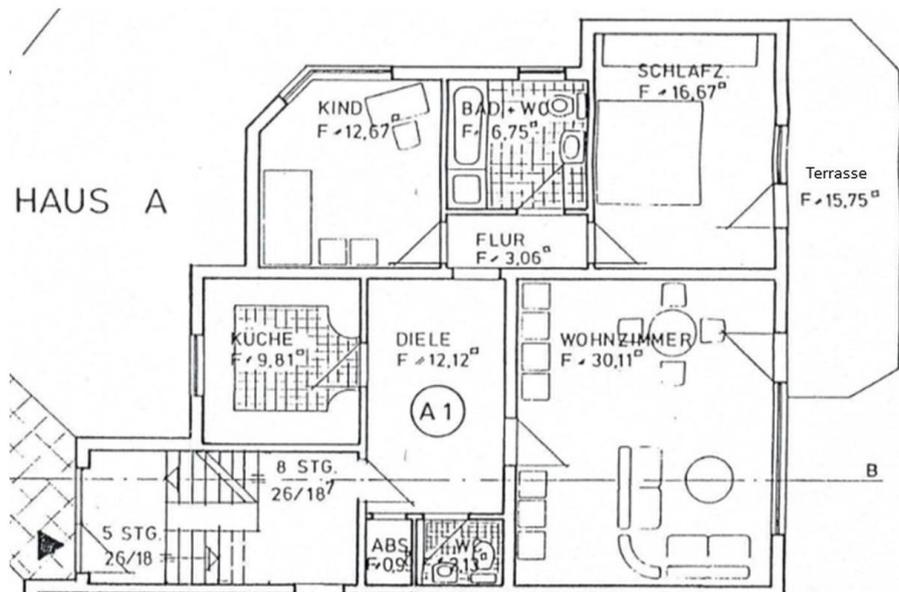
### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kältezuschläge in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
AF-Nr.: 2010000279674 EA-Nr.: 0126029032805180001277661

## Energieausweis

# Exposé - Grundrisse



Grundriss