

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Hofheim

### Paradies für Kinder in Hofheim Langenhain direkt am Wald



Objekt-Nr. OM-295112

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **475.000 €**

65719 Hofheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	412,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine besondere, im Split-Level verfahren erbaute Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1972 mit einer Grundstücksgröße von 412 qm. Das Garagengrundstück von 38qm befindet sich an der Straße unterhalb des Hauses. Der Zugang zum Haus ist über einen Privatweg erreichbar. Die Ebenen sind zueinander um eine halbe Geschosshöhe versetzt und durch offene Treppen miteinander verbunden, sodass das Kellergeschoss und der Dachboden jeweils hälftig genutzt werden. Das Haus ist etwas in die Jahre gekommen besitzt aber durch seine ideale Raumaufteilung und einem wunderschönen Garten mit Terrasse einen enormen Aufforderungscharakter daraus ihr Traumhaus zu schaffen. Ein besonderes Highlight ist die sich auf dem Dach befindliche, gut funktionierende Photovoltaikanlage die Ihnen jede Menge Stromkosten einspart. Für eine bessere Energiebilanz sollte unter anderem das Dach isoliert und einige Fenster ausgetauscht werden. Die Terrassentür ist mit einem elektrischen Rolladen ausgestattet.

Schnelles Internet ist kein Problem, da das Haus über einen Glasfaser-Anschluss verfügt.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Das Haus besticht durch seine besondere Raumaufteilung, die begeistert!

Im unteren Geschoss mit Zugang zum Garten erwarten sie ein geräumiges Wohnzimmer mit gemütlichem Kachelofen sowie ein benachbartes Arbeitszimmer. Die Eingangsebene besitzt ein Esszimmer, eine Küche sowie ein Gäste-WC. Im 1. Obergeschoss sind das Bad mit Wanne (ohne Fenster) sowie das Elternschlafzimmer und ein Kinderzimmer mit Zugang zu einem Balkon vereint. Das 2.Obergeschoss bietet in der Dachschräge zwei weitere Zimmer zur freien Nutzung. Im 3. Obergeschoss befindet sich der Dachboden der jede Menge Platz für nicht benötigte Gegenstände bietet.

Gerne möchten wir mit Ihnen einen Termin für eine Besichtigung vereinbaren.

Wir freuen uns auf Sie und beantworten gerne Ihre Fragen!

## Lage

Das Haus steht in Mitten des Rhein-Main-Gebietes im Hofheimer Ortsteil Langenhain in idyllischer, sehr ruhiger Umgebung. Felder und Wiesen, ein Spielplatz, sowie der Wald sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Somit Ideal für Naturliebhaber und Familien mit Kindern.

Eine Grundschule und Kindergarten sowie zwei Bäckereien, Mini-Supermarkt, eine Eisdiele und Restaurants befinden sich vor Ort. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ideal. In regelmäßigen Abständen fahren Busse nach Hofheim und Umgebung. Darüberhinaus besteht die Möglichkeit über das On-Demand-Shuttle Taxi sehr kostengünstig, per App, Fahrten außerhalb des Busfahrplans zu buchen.

Der Anschluss an die Autobahn A66 (Wiesbaden - Frankfurt) ist in 7 Minuten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	158,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kinderzimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Garage



Frontansicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer und Esszimmer



Dachzimmer

# Exposé - Galerie



Dachzimmer 2



Terrasse

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Bad



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Waschküche



Dachboden

# Exposé - Galerie

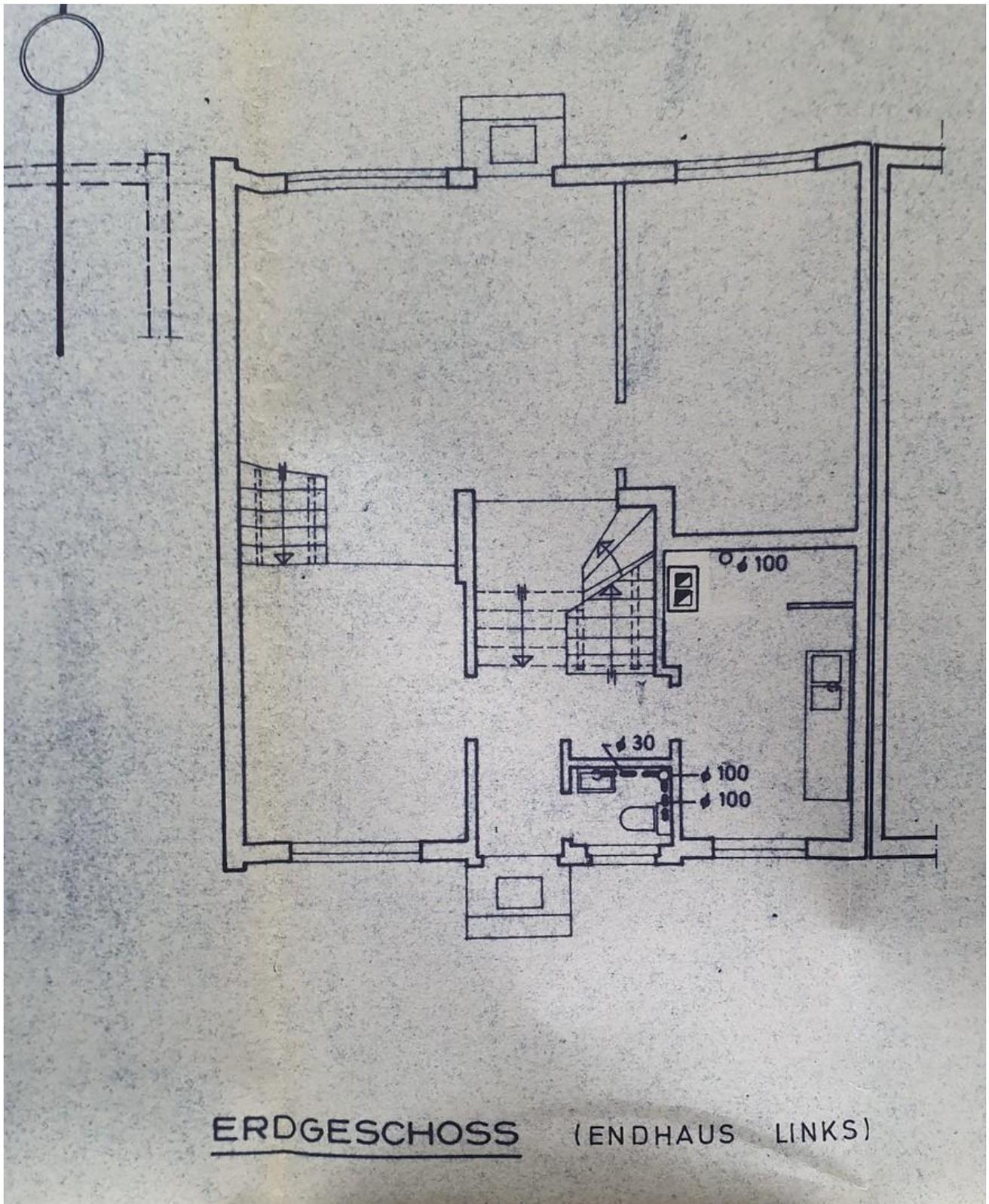


Heizungskeller

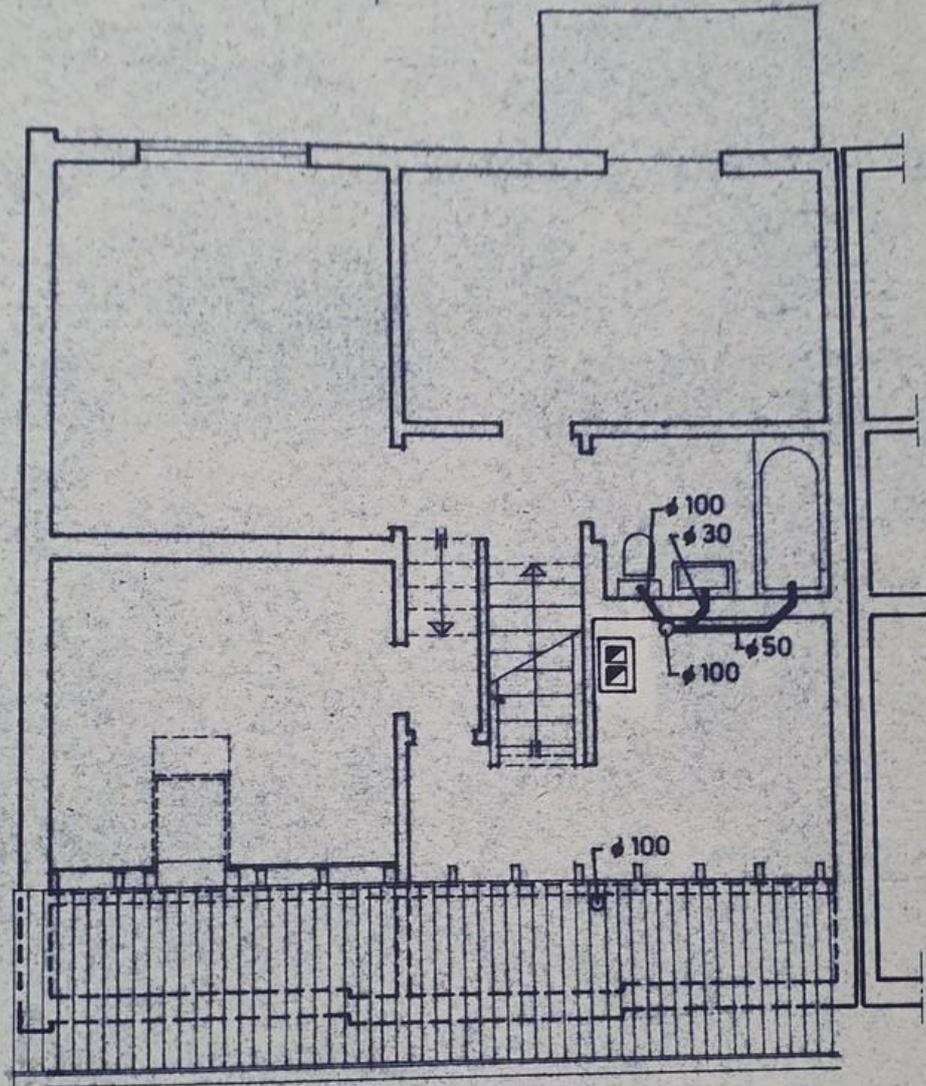


Keller

# Exposé - Grundrisse

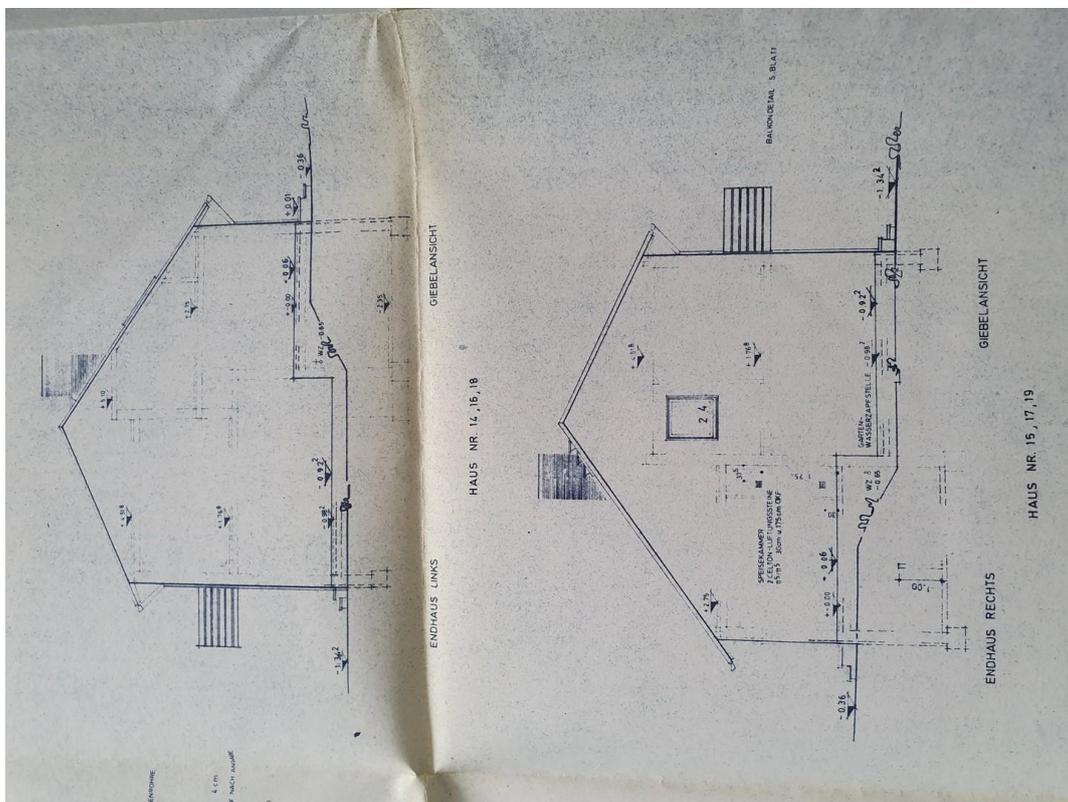
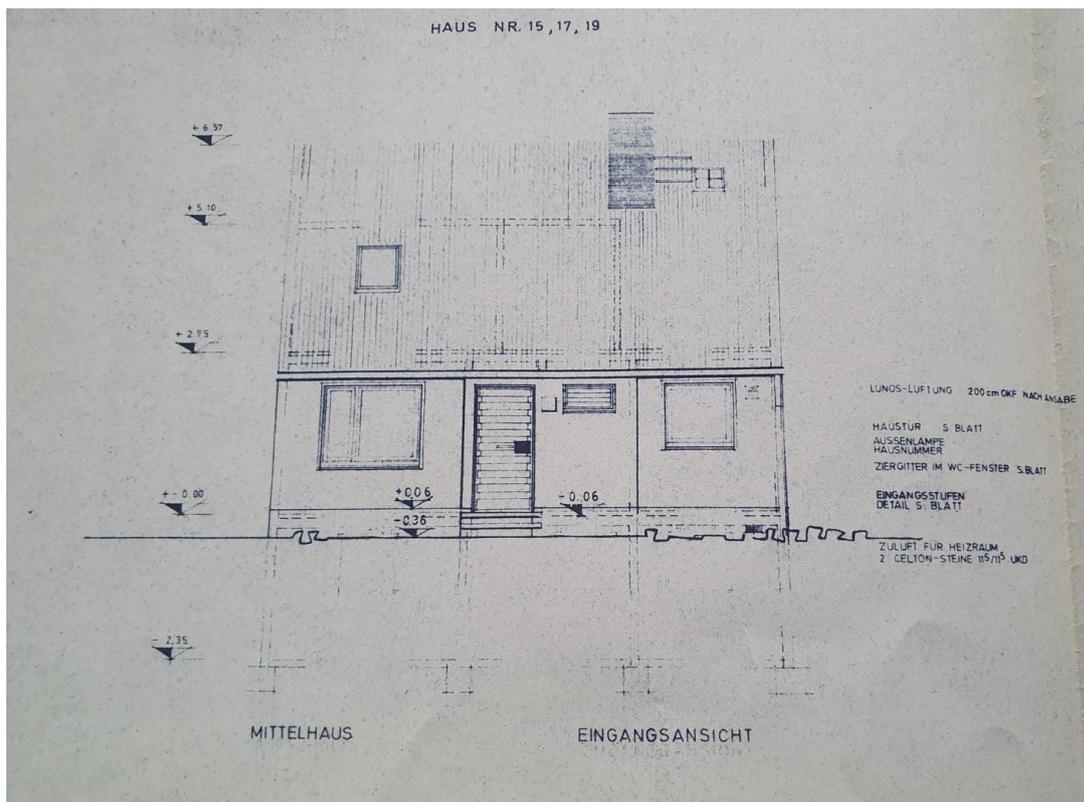


# Exposé - Grundrisse



OBERGESCHOSS (ENDHAUS LINKS)

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

