



Charmante Stadtvilla in begehrter Lage - Erstbezug nach Sanierung



Hofheim

- 240 m² Fläche
- 9 Zimmer
- 2 Bäder + Gäste-WC

KURZEXPOSÉ (13014)

Seite 1

Das vorliegende Exposé soll Ihnen in knapper Form die wesentlichen Daten der Immobilie vermitteln. Wir bemühen uns, Sie umfassend zu informieren. Dennoch kann ein Exposé eine Besichtigung und ein Gespräch rund um die Immobilie nicht ersetzen.

Objekt : Charmante Stadtvilla in begehrter Hofheimer Wohnlage - Erstbezug nach Sanierung

Lage : Hofheim am Taunus ist Kreisstadt des Main-Taunus-Kreises. Mit seiner hervorragenden Infrastruktur ist Hofheim idealer Standort im Rhein-Main Gebiet. Die pittoreske Altstadt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Ebenfalls vorhanden sind diverse Kindergärten, Grundschulen, weiterführende Schulen und die MTS (Main-Taunus-Schule). Ärzte und das Krankenhaus stehen zur gesundheitlichen Versorgung zur Verfügung.

Hofheim liegt an der A66, mit hervorragender Anbindung an Wiesbaden, Frankfurt und den Frankfurter Flughafen. Über die A66 erreichen Sie ebenfalls in kürzester Zeit die A3 und die A5. Die S-Bahn-Linie S2 führt über Frankfurt nach Dietzenbach und in entgegengesetzter Richtung nach Niedernhausen.

Die Stadtvilla liegt in attraktiver Hofheimer Stadtlage am unteren Kappellenberg. Die Altstadt mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Restaurants, Schulen, sowie der S-Bahn- und Busbahnhof sind in Kürze fußläufig zu erreichen.

Grundstück : 329 m²

Wohnfläche* : 240 m²

Zimmer gesamt : 9 Schlafzimmer: 6 Bäder: 2

Einbauküche : ja Gäste-WC: ja

Baujahr* : 1929

Zustand : Altbau saniert 2013

Ausstattung : Mit viel Liebe zum Detail und unter Berücksichtigung des Baujahrs 1929, wurde die Stadtvilla von den Eigentümern dieses Jahr komplett und fachgerecht saniert. Neben der Aufarbeitung der Original-Dielenböden und der alten Holztreppe wurden alle Wände und Decken gespachtelt, in den Badezimmern und in der Küche wurden Fliesen verlegt. Das Haus ist auch mit einem Vollwärmeschutz, neuem Dach, neuen Fenstern, neuen Steigleitungen und neuer Elektrik (u.a. auch programmierbare elektrische Rollläden) versehen.

KURZEXPOSÉ (13014)

Seite 2

Im Erdgeschoss befinden sich 3 wunderschöne Räume, die großzügig Platz für Wohn-, Ess- und evtl. auch Arbeitsbereich bieten. Der Wohnraum ist mit einem Erker versehen. Des Weiteren wurde auf dieser Ebene die neue Küche mit hochwertigen Geräten installiert, die Terrasse und der Garten sind über eine separate Treppe direkt zugänglich. Ebenso wurde ein Gäste-WC eingerichtet.

Im ersten Obergeschoss befinden sich ebenfalls 3 Räume, sowie ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Eckbadewanne - die Etage ist als Elternbereich angedacht.

Unter dem Dach stehen Ihnen 3 weitere Zimmer und ein modernes Duschbad zur Verfügung.

Der Garten wird momentan neu angelegt - als besonderes Bonbon ist die Pflege des Gartens bereits im Mietpreis enthalten. 2 Stellplätze auf dem Grundstück werden eingerichtet.

Ausstattung	: - Einbauküche mit Markengeräten - elektrische, programmierbare Rollläden - original Dielenboden - Decken und Wände gespachtelt - Sprechanlage auf allen 3 Ebenen
PKW	: 2 Stellplätze
Freistellung	: ab sofort
Nettomiete	: EUR 2.800,-
Nebenkosten	: EUR 150,- netto
Kaution	: EUR 8.400,- netto
Maklergebühr	: 2,38 Netto-Monatsmieten (inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer von derzeit 19 %) für Nachweis oder Vermittlung. Sie entsteht erst mit Vertragsabschluß und ist vom Mieter zu zahlen. Es gelten unsere AGB.

Diese Kurzdaten können Ihnen nicht den Eindruck vor Ort vermitteln - vereinbaren Sie daher bitte Ihren individuellen Besichtigungstermin!

Sollten Sie als Empfänger dieses Angebot bereits kennen, bitten wir Sie, uns dies innerhalb von 8 Tagen mit Quellennachweis schriftlich mitzuteilen, andernfalls gilt dieses Angebot als Erstnachweis. **Die Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.** Die vereinbarte Provision ist uns auch dann geschuldet, wenn der erhaltene Nachweis an einen Dritten weitergegeben wird und dieser den Hauptvertrag (Kauf oder Miete) ohne unsere Einschaltung abschließt. Alle Angaben erfolgen von uns immer im Namen des Verkäufers, wir übernehmen daher hierfür keine eigene Gewähr. Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminabsprache mit einem unserer Mitarbeiter möglich. Alle Verhandlungen führen Sie bitte ausschließlich über unser Büro. Auf Wunsch nennen wir Ihnen gerne den Eigentümer. * ca.-Werte





