Hattersheim

Einfamilienhaus mit teilbarem Grundstück, Gewölbekeller und Doppelgarage – mit Sanierungspotenzial

Objektnummer: 26082161



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140.27 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 732 m²

Objektnummer: 26082161 - 65795 Hattersheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26082161 - 65795 Hattersheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26082161
Wohnfläche	ca. 140.27 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	1
Baujahr	1910
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 123 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26082161 - 65795 Hattersheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	05.08.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	330.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1910

Objektnummer: 26082161 - 65795 Hattersheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26082161 - 65795 Hattersheim

Die Immobilie

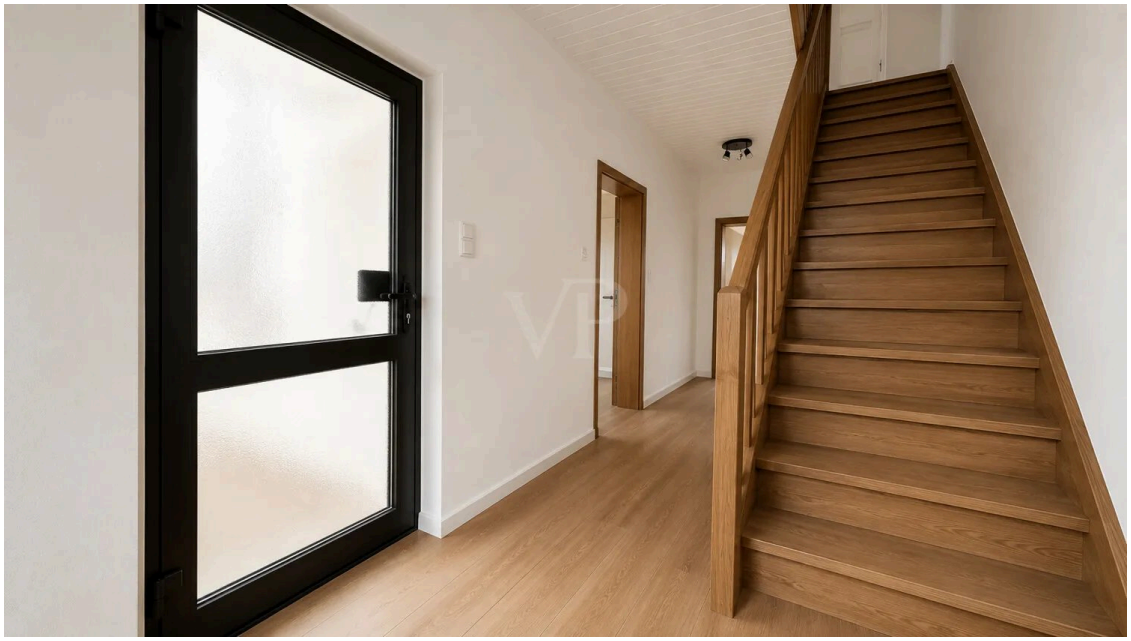




Objektnummer: 26082161 - 65795 Hattersheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26082161 - 65795 Hattersheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26082161 - 65795 Hattersheim

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN
VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

Objektnummer: 26082161 - 65795 Hattersheim

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie kostenfrei und unverbindlich, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zu einem erfolgreichen Abschluss zur Seite.

www.von-poll.com/hofheim

IHRE BESTE LAGE

VON POLL IMMOBILIEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06192 - 80 70 70 0

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/hofheim

Objektnummer: 26082161 - 65795 Hattersheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26082161 - 65795 Hattersheim

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus der Zeit um 1910 bietet vor allem eines: Raum für neue Ideen. Auf rund 140 m² Wohnfläche verteilen sich acht Zimmer, deren klassische Aufteilung und angenehme Proportionen den gewachsenen Charakter des Hauses widerspiegeln. Die Immobilie befindet sich in einem umfassend sanierungsbedürftigen Zustand und eröffnet damit die Möglichkeit, ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten – mit Respekt für die vorhandene Substanz und zugleich mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Das Erd- und Obergeschoss überzeugen durch ein großzügiges Raumangebot. Insgesamt fünf Schlafzimmer schaffen vielseitige Möglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Weitere Räume lassen sich flexibel als Wohn-, Arbeits-, Gäste- oder Rückzugsbereiche nutzen. Das Badezimmer sowie die übrige Ausstattung sind einfach gehalten und entsprechen nicht mehr heutigen Ansprüchen. Beheizt wird das Gebäude derzeit über eine Öl-Zentralheizung. Im Zuge einer Modernisierung bietet sich somit die Gelegenheit, sowohl die technische Ausstattung als auch die Gestaltung des Hauses grundlegend neu auszurichten.

Eine besondere Qualität des Anwesens liegt im großzügigen Grundstück. Es verleiht dem Haus Abstand, Freiraum und zahlreiche Möglichkeiten für die zukünftige Nutzung. Neben weitläufigen Garten- und Außenflächen erscheint auch die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes grundsätzlich denkbar. Eine entsprechende Bebauungsmöglichkeit ist im Vorfeld mit den zuständigen Behörden zu prüfen.

Ergänzt wird das Raumangebot durch umfangreiche Nutzflächen. Besonders hervorzuheben ist die durchgängige Doppelgarage, die nicht nur Platz für Fahrzeuge bietet, sondern ebenso für Fahrräder, Gartengeräte, eine Werkstatt oder zusätzlichen Stauraum genutzt werden kann. Ein Gartenhaus schafft weitere praktische Nutzfläche und ergänzt das Ensemble aus Wohnhaus, Nebenflächen und Garten.

Auch für unterschiedliche Wohnkonzepte bringt die Immobilie interessante Voraussetzungen mit. Die hohe Zimmeranzahl, die vorhandenen Nutzflächen und das großzügige Grundstück ermöglichen sowohl klassisches Familienwohnen als auch individuelle Rückzugsbereiche oder ein Mehrgenerationenkonzept unter einem Dach.

Dabei bleibt der Charakter der Immobilie unverstellt: Das Haus benötigt eine umfassende Sanierung und entsprechende Investitionen. Dafür bietet es etwas, das sich nur schwer neu schaffen lässt – ein gewachsenes Anwesen mit Geschichte, viel Platz und der Möglichkeit, Bestehendes neu zu interpretieren.

Eine Immobilie für Menschen, die nicht nach einer fertigen Lösung suchen, sondern das Potenzial erkennen, aus vorhandener Substanz ein Zuhause mit eigener Handschrift entstehen zu lassen.

Objektnummer: 26082161 - 65795 Hattersheim

Ausstattung und Details

- Charmanter Altbau
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Durchgängige Doppelgarage
- Gewölbekeller
- Massiv gebautes Nebengebäude
- Gartenhaus
- Großes Grundstück
- ggf. durch Gebäude erweiterbar

Objektnummer: 26082161 - 65795 Hattersheim

Alles zum Standort

Hattersheim befindet sich inmitten des Rhein-Main-Gebietes im wohlhabenden Main-Taunus-Kreis zwischen Frankfurt, Wiesbaden und Mainz.
Der Wohnort verbindet in idealer Weise dörflichen Charakter mit Zentralität.

Kindergärten, vier Grundschulen sowie eine Gesamtschule befinden sich vor Ort. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Die angrenzenden Mainwiesen, der historische Ortskern und die umliegenden Felder werden von Familien, Radfahrern und Joggern gleichermaßen geschätzt und garantieren einen hohen Freizeitwert.

Die Autobahnen A66, A3 und A5, der Flughafen Frankfurt am Main, als auch der Industriepark Höchst sind mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.
Die S-Bahn-Linie S1 gewährleistet zusätzlich eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz des Rhein-Main-Gebietes.

Objektnummer: 26082161 - 65795 Hattersheim

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26082161 - 65795 Hattersheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim
Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0
E-Mail: hofheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com