Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

Modernes Reihenhaus in Hattersheim-Eddersheim

Objektnummer: 26082169



KAUFPREIS: 680.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146.38 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 221 m²

Objektnummer: 26082169 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

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

Objektnummer: 26082169 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26082169
Wohnfläche	ca. 146.38 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2019
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	680.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 23 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26082169 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	19.10.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	12.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 26082169 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26082169 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26082169 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26082169 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26082169 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26082169 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26082169 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

Die Immobilie

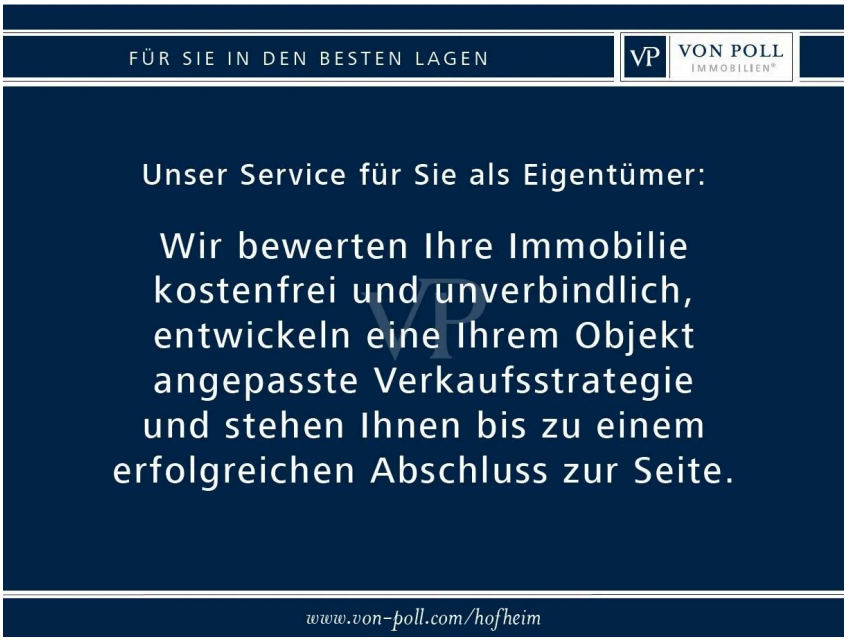




Objektnummer: 26082169 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26082169 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26082169 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

Ein erster Eindruck

Dieses moderne Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 2019 überzeugt durch eine gelungene Kombination aus solider Bauweise, durchdachter Raumaufteilung und modernen Ausstattungsdetails. Die Immobilie befindet sich in angenehmer Wohnlage von Hattersheim-Eddersheim und bietet mit ca. 146 m² Wohnfläche ein attraktives Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Bereits beim Betreten vermittelt das Haus einen modernen, wohnlichen und gepflegten Eindruck.
Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Fliesenboden und direktem Zugang zur Terrasse mit hochwertiger Markise sowie in den schön angelegten kleinen Garten. Ein Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die hochwertige Einbauküche präsentiert sich in perfektem Zustand. Die Küche hat direkten Zugang zum Wohn- Essbereich. Hochwertige Natursteinfliesen sorgen im Erdgeschoss für ein zeitloses und elegantes Ambiente.

Das Obergeschoss umfasst zwei gut geschnittene Zimmer, darunter ein Schlafzimmer. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Bad mit barrierefreier Dusche. Auch hier schaffen hochwertige Natursteinfliesen in allen Räumen ein modernes Gesamtbild.

Im Dachgeschoss befinden sich nochmal zwei Zimmer, eines mit kleiner Küchenzeile sowie ein Duschbad – ideal als Arbeitsbereich oder Gästeetage. Alle Räume mit modernen Natursteinfliesen ausgestattet.

Das Kellergeschoss bietet zusätzliche Nutzfläche sowie einen großen Hobbyraum. Die eingebaute Wärmepumpe sorgt für umweltfreundliche Wärmeenergieerzeugung. Das Haus erfüllt den KfW40 Standard. Ergänzt wird das Angebot durch zwei nebeneinander liegenden Außenstellplätzen.

Objektnummer: 26082169 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

Ausstattung und Details

- Elektrisch gesteuerte Aluminium-Rollläden
- Elektrische Öffnung/Schließung der Dachflächenfenster
- Massivtreppen
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Einbauküche mit Siemensgeräten
- Deckenspots in Flur, Küche und Bädern
- Terrasse mit hochwertiger Markise
- Gartenhaus
- Brunnen für gesamte WEG
- Stellplätze neben dem Haus
- Ein attraktives Zuhause mit viel Potenzial, großzügigem Raumangebot und modernen Gesamtzustand in gefragter Lage von Hattersheim-Eddersheim.

Objektnummer: 26082169 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

Alles zum Standort

Hattersheim-Eddersheim ist, neben Hattersheim und OKriftel einer von drei Ortsteilen und 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 und eine Grundschule befinden sich im Stadtteil Eddersheim. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Eine Gesamtschule befindet sich in Hattersheim

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 und der Rhein-Main-Flughafen, 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: 26082169 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

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: 26082169 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

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