Hattersheim am Main – Zentrum/Hattersheim 1

Erdgeschoßwohnung mit Garten

Objektnummer: 26082208



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26082208 - 65795 Hattersheim am Main – Zentrum/Hattersheim 1

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

Objektnummer: 26082208 - 65795 Hattersheim am Main – Zentrum/Hattersheim 1

Auf einen Blick

Objektnummer	26082208
Wohnfläche	ca. 111 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1967
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26082208 - 65795 Hattersheim am Main – Zentrum/Hattersheim 1

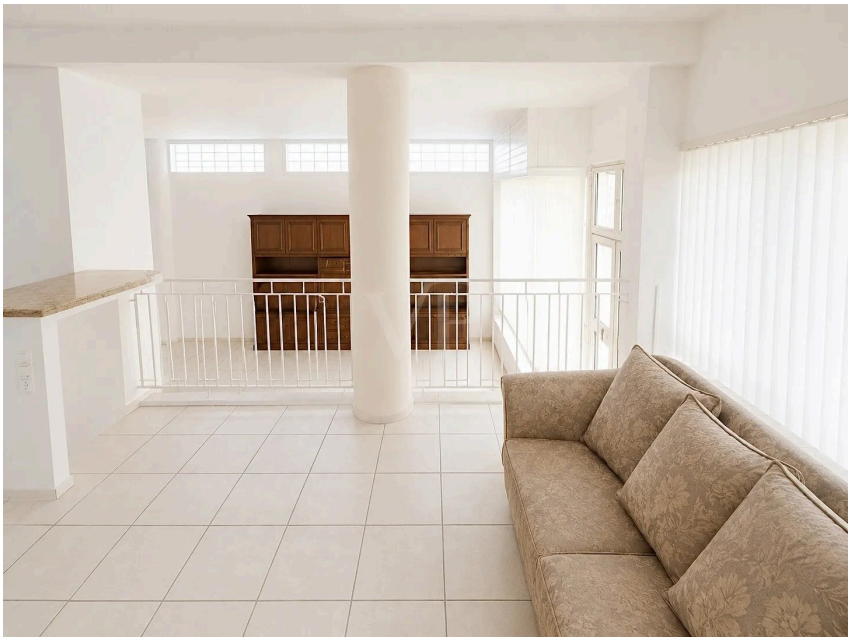
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	205.54 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.09.2027	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26082208 - 65795 Hattersheim am Main – Zentrum/Hattersheim 1

Die Immobilie





Objektnummer: 26082208 - 65795 Hattersheim am Main – Zentrum/Hattersheim 1

Die Immobilie





Objektnummer: 26082208 - 65795 Hattersheim am Main – Zentrum/Hattersheim 1

Die Immobilie





Objektnummer: 26082208 - 65795 Hattersheim am Main – Zentrum/Hattersheim 1

Die Immobilie

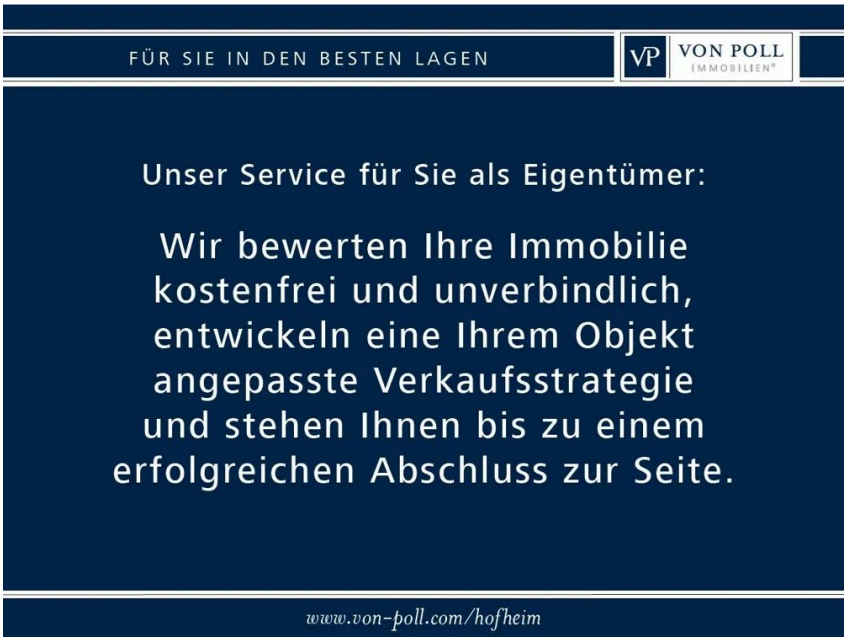




Objektnummer: 26082208 - 65795 Hattersheim am Main – Zentrum/Hattersheim 1

Die Immobilie





Objektnummer: 26082208 - 65795 Hattersheim am Main – Zentrum/Hattersheim 1

Die Immobilie





Objektnummer: 26082208 - 65795 Hattersheim am Main – Zentrum/Hattersheim 1

Ein erster Eindruck

In ruhiger Bestlage von Hattersheim, präsentieren wir Ihnen hier eine wunderschöne, lichtdurchflutete Erdgeschosswohnung mit riesigem Garten.

Durch die Wohnungstür treten Sie ein, in den hellen loftartigen Wohn-Eßbereich mit offener Küche. Viel Licht erhält die Wohnung durch beidseitige Oberlicht-Glasbausteine, die sich über die komplette Länge der Wohnung ziehen.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie über ein paar Stufen in die offene Galerie, welche hier nochmals ausreichend Platz bietet für beispielsweise eine schöne Leseecke oder einen Arbeitsbereich. Ausserdem gelangen Sie von hier über eine Treppe ins Untergeschoss, welches nochmal zwei weitere Zimmer zu Wohnzwecken nutzbar, sowie ein Gäste-WC beherbergt - ebenso ließe sich hier noch eine Dusche einbauen.

Zurück im Eingangsbereich treten Sie auf der rechten Seite direkt in ein großzügiges Ankleidezimmer, durch welches Sie in den angrenzenden Schlafbereich gelangen. Vom Schlafzimmer aus haben Sie Zugang in das große sanierte Badezimmer mit Tageslicht.

Das Highlight der Wohnung ist der große Austritt vom Schlafzimmer direkt in den riesigen, wunderbar angelegten Garten.

Ein Carport, sowie zwei trockene Kellerräume runden dieses seltene Angebot ab.
Das Carport ist zur Straße mit einer Stahltür abgeschlossen.

Objektnummer: 26082208 - 65795 Hattersheim am Main – Zentrum/Hattersheim 1

Ausstattung und Details

- großzügiger Wohnbereich mit offener Galerie
- weißer Fliesenboden
- Einbauküche
- nahezu barrierefrei
- großer, schön angelegter Garten mit Südwestausrichtung

Objektnummer: 26082208 - 65795 Hattersheim am Main – Zentrum/Hattersheim 1

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: 26082208 - 65795 Hattersheim am Main – Zentrum/Hattersheim 1

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: 26082208 - 65795 Hattersheim am Main – Zentrum/Hattersheim 1

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