

Hattersheim

# Traumhafte Gartenetage mit ca. 350 qm eigenem Gartenanteil und Kamin

Objektnummer: 25082086



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25082086 - 65795 Hattersheim

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

Objektnummer: 25082086 - 65795 Hattersheim

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 25082086              |
| Wohnfläche   | ca. 94 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                     |
| Schlafzimmer | 2                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 2015                  |
| Stellplatz   | 2 x Tiefgarage        |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 475.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Erdgeschosswohnung                                                        |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2025                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 13 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung                           |

Objektnummer: 25082086 - 65795 Hattersheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergiebedarf            | 60.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 18.11.2025     | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2014          |

Objektnummer: 25082086 - 65795 Hattersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082086 - 65795 Hattersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082086 - 65795 Hattersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082086 - 65795 Hattersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082086 - 65795 Hattersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082086 - 65795 Hattersheim

## Die Immobilie



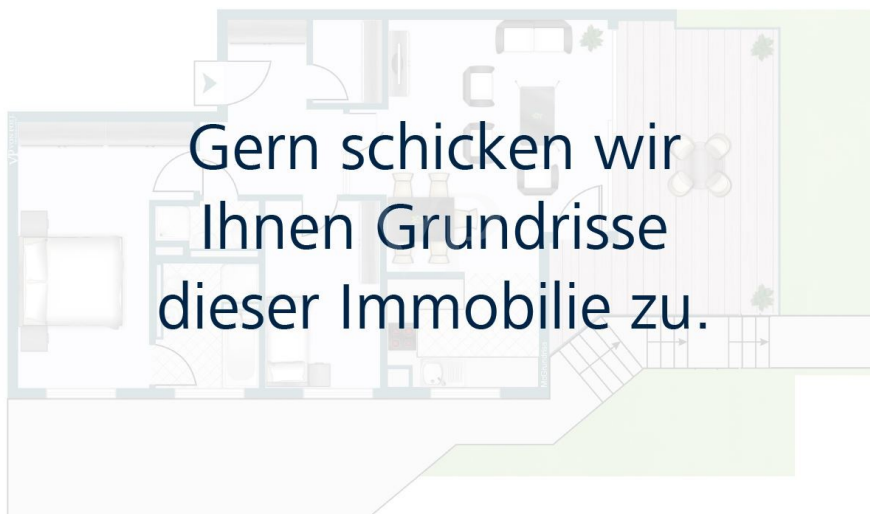
Objektnummer: 25082086 - 65795 Hattersheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



[www.von-poll.com/hofheim](http://www.von-poll.com/hofheim)

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](http://www.von-poll.com/hofheim)

Objektnummer: 25082086 - 65795 Hattersheim

## Die Immobilie

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

Objektnummer: 25082086 - 65795 Hattersheim

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns Ihnen diese einmalige Gartenetage innerhalb einer neu entstandenen Siedlungsstruktur erbaut von dem Bauträger Dietmar Bücher anbieten zu dürfen. Das Highlight ist der eigene im Sondernutzungsrecht liegende Garten mit einer Fläche von ca. 350 qm Fläche, den man nach eigenen Vorstellungen anlegen und gestalten kann. Größer als bei den meisten Reihenhäusern und Doppelhaushälften!

Im Innern besticht dieses Wohndomizil durch die Großzügigkeit des Wohn- und Essbereichs mit Kamin und dem Zugang zu der überdachten Südterrasse. Die Küche befindet sich angrenzend und kann mit einer neuen Einbauküche ausgestattet werden.

Die privaten Schlafräume liegen auf der Rückseite des Gebäudes, auch von hier aus blicken Sie in den eigenen Privatgarten. Das Hauptbad verfügt über eine bodentiefe Dusche, eine Badewanne, ein modernes Waschbecken mit Unterschrank und über Tageslicht.

Praktisch ist eine ordentliche Diele mit dem Platz für Ihre Garderobe, ein Gäste-WC sowie eine Abstellkammer sind gefällig.

Ihre PKW finden in der Doppelgarage innerhalb der Tiefgarage Platz, ein elektrisches Tot bietet Sicherheit, eine Wallboxvorbereitung entspricht dem energieorientierten Zeitgeist.

Ein überdurchschnittlich großer Kellerraum bietet ausreichend Stellfläche, darüber hinaus steht der Gemeinschaft eine Waschküche zur Verfügung.

Alle Etagen erreichen Sie bequem über einen Aufzug, so dass diese Immobilie Jung und Alt begeistern dürfte.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25082086 - 65795 Hattersheim

## Ausstattung und Details

- ruhige Lage mit toller Verkehrsanbindung und Infrastruktur vor Ort
- 2015 erbaute Liegenschaft mit Aufzug
- ansprechende Raumaufteilung
- großer Wohn- und Essbereich mit Kamin
- überdachte Südterrasse mit Wasseranschluss
- energetisch gut aufgestellt: Fußbodenheizung, 3-fach Verglasung, Kamin
- überaus großzügiger Gartenanteil von ca. 350 qm im Sondernutzungsrecht
- zwei Tiefgaragenstellplätze nebeneinander mit elektrischem Tor und Vorbereitung für eine Wallbox

Objektnummer: 25082086 - 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: 25082086 - 65795 Hattersheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.11.2025.

Endenergiebedarf beträgt 60.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25082086 - 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](mailto:hofheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)