

Hattersheim

Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit großem Grundstück, Gewölbekeller und Doppelgarage

Property ID: 26082119



PURCHASE PRICE: 530.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140,27 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 740 m²

Property ID: 26082119 - 65795 Hattersheim

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26082119 - 65795 Hattersheim

At a glance

Property ID	26082119
Living Space	ca. 140,27 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	6
Bathrooms	1
Year of construction	1910
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	530.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 123 m²
Equipment	Garden / shared use

Property ID: 26082119 - 65795 Hattersheim

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	05.08.2036
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	330.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1910

Property ID: 26082119 - 65795 Hattersheim

The property



Property ID: 26082119 - 65795 Hattersheim

The property



Property ID: 26082119 - 65795 Hattersheim

The property



Property ID: 26082119 - 65795 Hattersheim

The property



Property ID: 26082119 - 65795 Hattersheim

The property



Property ID: 26082119 - 65795 Hattersheim

The property



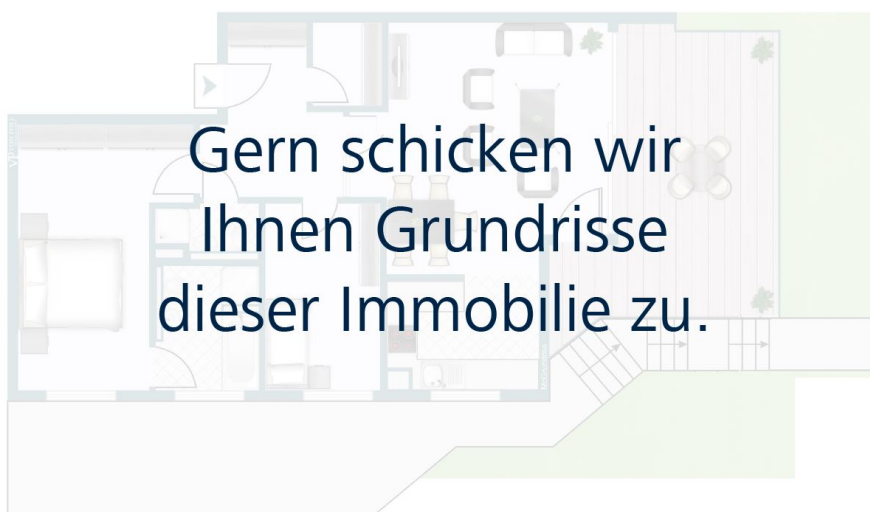
Property ID: 26082119 - 65795 Hattersheim

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



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

Property ID: 26082119 - 65795 Hattersheim

The property

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
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/hofheim

VP VON POLL IMMOBILIEN

SCANNEN. FOLGEN.
ENTDECKEN.

Instagram

Immobilien in den besten Lagen



HIER FOLGEN!

@vonpoll_maintaunuskreis

Ihre Vorteile



IMMER
UP-TO-DATE



EXKLUSIVE
EINBLICKE



NICHTS
VERPASSEN



TIPPS &
RATGEBER



INSPIRATION &
WOHTRENDS



COMMUNITY &
AUSTAUSCH

Property ID: 26082119 - 65795 Hattersheim

A first impression

Ein Haus von ca. 1910 trägt seine Geschichte nicht laut vor sich her, sondern in der Haltung. Hier stehen circa 140 m² Wohnfläche im Mittelpunkt, verteilt auf acht Zimmer. Die Proportionen wirken großzügig, die Abfolge der Räume ist gewachsen und bodenständig, mit jener Selbstverständlichkeit, die ältere Häuser oft auszeichnet. Der heutige Zustand verlangt nach einer umfassenden Sanierung, doch gerade darin liegt die Stärke dieses Einfamilienhauses: Es ist kein fertiges Produkt, sondern ein solides Fundament für eine neue, sehr persönliche Wohnidee.

Im Erd- und Obergeschoss entsteht ein Bild von einem Haus, das Platz nicht inszeniert, sondern tatsächlich mitbringt. Fünf Schlafzimmer eröffnen eine seltene Breite im Alltag, ergänzt durch weitere Zimmer für Wohnen, Arbeiten, Rückzug oder das geordnete Nebeneinander verschiedener Lebensbereiche. Das Badezimmer ist einfach gehalten, ebenso die übrige Ausstattung. Die Zentralheizung wird mit Öl betrieben. Alles wirkt ehrlich, unverstellt und bereit für eine neue technische und gestalterische Handschrift. Wer hier modernisiert, kann den Charakter des Baujahres bewahren und zugleich zeitgemäßen Komfort einziehen lassen, ohne gegen die Substanz des Hauses arbeiten zu müssen.

Besonders prägend ist das große Grundstück. Es gibt dem Haus Abstand, Luft und eine Gelassenheit, die man in gewachsenen Lagen sofort spürt. Auch die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes ist denkbar.

Dazu kommt viel Nutzfläche, die den Alltag entlastet und Reserven schafft, vom Abstellen bis zum Arbeiten an Dingen, die Raum brauchen. Die durchgängige Doppelgarage ist ein bemerkenswerter Vorteil: Sie nimmt Fahrzeuge, Fahrräder, Geräte oder Werkstattbedarf auf und verbindet praktische Großzügigkeit mit einem Plus an Beweglichkeit. Hier zeigt sich, dass dieses Anwesen nicht nur aus Wohnräumen besteht, sondern aus einem ganzen Gefüge von Haus, Nebenflächen und Außenraum. Auch ein Gartenhaus befindet sich auf dem Grundstück und bietet weitere praktische Nutzfläche.

Der Gedanke an ein Mehrgenerationenwohnen liegt nahe, ohne dass das Haus auf ein einziges Modell festgelegt wäre. Die Zimmerzahl, die Nutzflächen und das Grundstück erlauben vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, vom großzügigen Familienwohnen bis zu getrennten Rückzugsbereichen unter einem Dach. Gleichzeitig bleibt die Aufgabe klar: Dieses Haus braucht Zuwendung, Planung und Investition. Genau daraus entsteht seine besondere Spannung. Es wartet nicht mit vorgefertigtem Glanz, sondern mit Substanz, Fläche und einer seltenen Chance, ein gewachsenes Anwesen wieder in die Gegenwart zu holen.

Property ID: 26082119 - 65795 Hattersheim

Details of amenities

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

Property ID: 26082119 - 65795 Hattersheim

All about the location

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.

Property ID: 26082119 - 65795 Hattersheim

Other information

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.

Property ID: 26082119 - 65795 Hattersheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

E-Mail: hofheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com