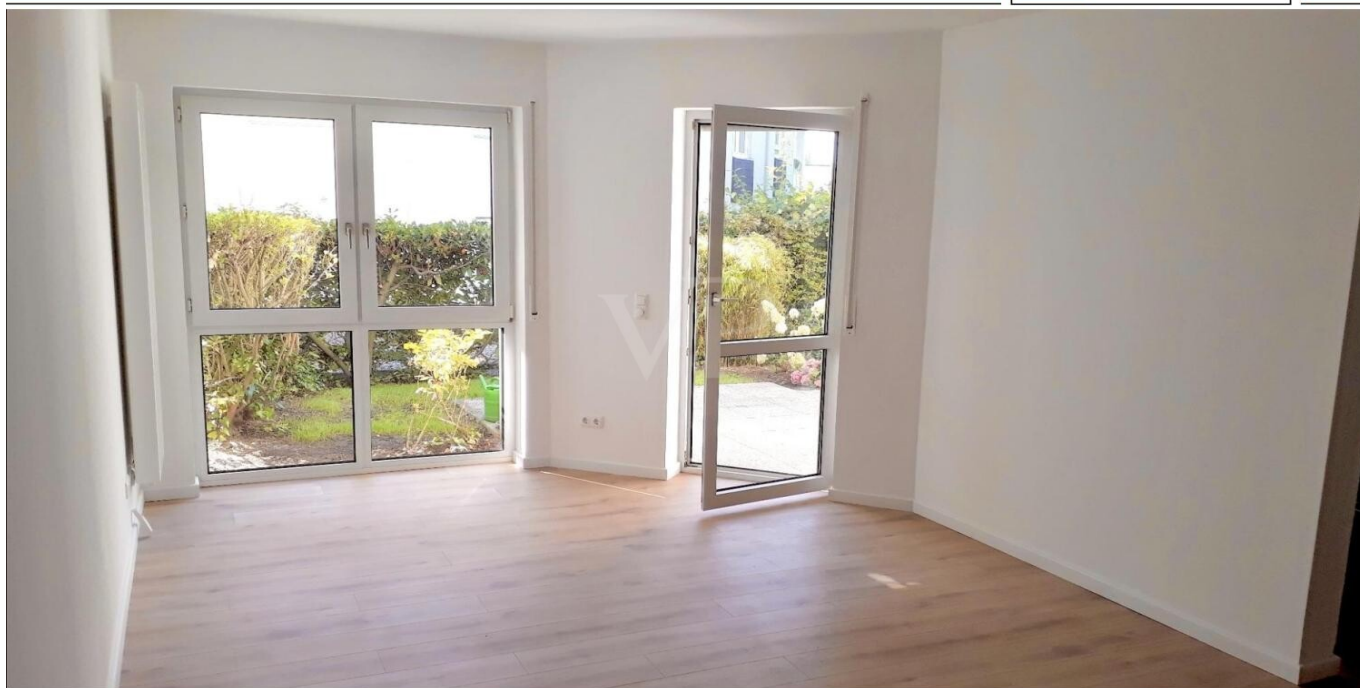


Hattersheim am Main – Hattersheim

Exklusive 2-Zimmer-Erdgeschoß-Wohnung mit Garten und hochwertiger Ausstattung!

CODE DU BIEN: 25082165



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 300.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 64,12 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25082165 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25082165 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25082165
Surface habitable	ca. 64,12 m²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1993
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	300.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25082165 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	17.05.2031	Consommation finale d'énergie	161.00 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 25082165 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25082165 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25082165 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25082165 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

La propriété



CODE DU BIEN: 25082165 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

La propriété



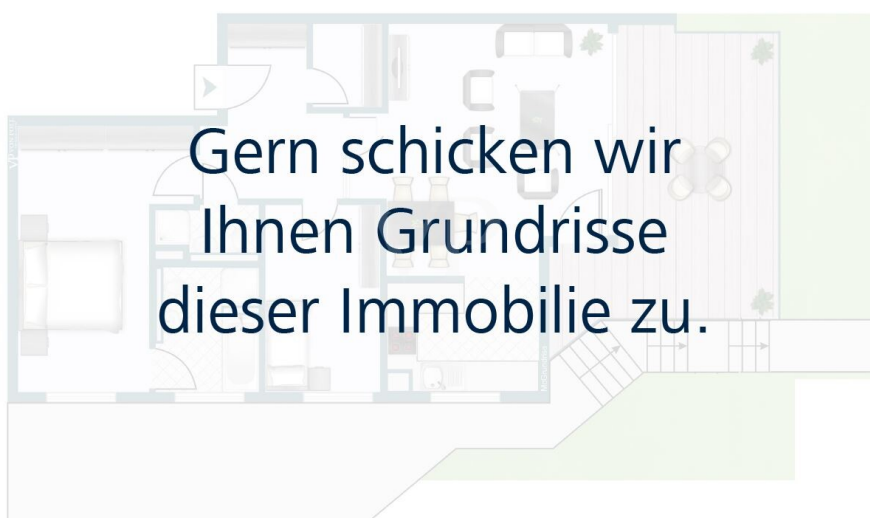
CODE DU BIEN: 25082165 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25082165 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25082165 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

Une première impression

Exklusive 2-Zimmer-Erdgeschoß-Wohnung mit Garten und hochwertiger Ausstattung!

Willkommen in dieser ansprechenden Erdgeschoßwohnung mit eigenem Gartenanteil, die sowohl durch ihre Ausstattung als auch durch ihre Lage überzeugt. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1993 und wurde zuletzt im Jahr 2021 umfassend modernisiert. Sie präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und bietet Ihnen auf ca. 65 m² Wohnfläche eine optimale Raumaufteilung sowie ein gehobenes Wohnambiente.

Die Wohnung besticht durch eine großzügige und intelligente Aufteilung: Ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur /Terrasse bildet das Zentrum der Immobilie. Von hier aus genießen Sie vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung Ihres Wohnbereichs. Die Terrasse mit kleinem Garten lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet viel Platz für verschiedenste Freizeitaktivitäten oder entspannte Stunden nach einem langen Arbeitstag.

Das Schlafzimmer ist angenehm geschnitten und ruhig gelegen, sodass es sich zu einem Rückzugsort für erholsamen Schlaf und Entspannung gestaltet. Die modernen Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Das angrenzende Badezimmer ist mit hochwertigen Armaturen und zeitlosen Fliesen ausgestattet. Hier erwartet Sie eine Kombination aus Komfort und Funktionalität – eine große Dusche, ein Waschbecken sowie ein Handtuchheizkörper runden das Angebot ab.

Die sehr hochwertige und zeitlose Bulthaupt Küche ist offen gestaltet und bietet ausreichend Stauraum. Farblich harmonisches Design und strapazierfähige Oberflächen zeugen vom hohen Anspruch an Qualität und Stil.

Nach der Modernisierung 2021 wurde besonderes Augenmerk auf moderne technische Standards sowie hochwertige Materialien gelegt. Pflegeleichte Bodenbeläge und großzügige Fensterfronten sorgen für ein angenehmes Raumklima.

Ein zugehöriger Kellerraum bietet weiteren Platz für persönliche Gegenstände. Ein gemeinschaftlicher Waschraum und ein Fahrradkeller stehen den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung.

Die Wohnung befindet sich in einer infrastrukturell gut angebundenen Lage in

Hattersheim. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Nachbarschaft ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre mit vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten.

Diese Immobilie verbindet hochwertige Ausstattung, durchdachte Grundrissgestaltung und eine attraktive Lage – ideal für Singles, Paare oder Pendler, die Wert auf Wohnqualität und Komfort legen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser besonderen Wohnung zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 25082165 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

Détails des commodités

- Erdgeschoßwohnung mit kleinem Garten
- in 2021 vollständig renoviert
- Neues Bad mit bodengleicher Dusche
- Neuer Bodenbelag in der kompletten Wohnung (Logoclic Aquaprotect, Komposition aus natürlichem Holz und Kunstharzen)
- Malervlies an den Wänden
- Neue Heizkörper
- Neue Zargen und Türen
- Neue Steckdosen und Schalter
- Neue Rolläden
- Bulthaupt Einbauküche mit neuem Herd und Kühlschrank
- Tiefgaragenstellplatz im Preis inkludiert
- Eigenes Kellerabteil

CODE DU BIEN: 25082165 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25082165 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.5.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 161.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

CODE DU BIEN: 25082165 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

E-Mail: hofheim@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com