

Hattersheim am Main – Okriftel

VON POLL IMMOBILIEN: Exklusives Penthouse mit Mainblick

????????? ??????????: 23082073



www.von-poll.com

???? ??????: 795.000 EUR • ??????????: ca. 138,36 m² • ??????: 3

???????? ??????????: 23082073 - 65795 Hattersheim am Main – Okriftel

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ???? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23082073 - 65795 Hattersheim am Main – Okriftel

?? ??? ??????

???????? ??????????	23082073	????? ???????	795.000 EUR
????????????	ca. 138,36 m ²	????????????	???????
?????????????? ???	14.02.2024	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	4		
????????	3		
?????????????? ???	2		
????????????		????? ??????????????	2022
????????????	2	?????????	???????
????? ?????????????	2022	?????????????	
?????? ?????????????	2 x ????????	????????????????????	ca. 0 m ²
	?????????, 27500 EUR (???????)	??????	
		???????	?????????, ??????

???????? ??????????: 23082073 - 65795 Hattersheim am Main – Okriftel

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	GAS	????????? ????????	53.70 kWh/m ² a
???????????????	12.07.2031	???????????????	
???????????????????		???????????????	B
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	?????????????	

???????? ??????????: 23082073 - 65795 Hattersheim am Main – Okriftel

?? ?????????



???????? ??????????: 23082073 - 65795 Hattersheim am Main – Okriftel

?? ?????????



???????? ??????????: 23082073 - 65795 Hattersheim am Main – Okriftel

?? ?????????



???????? ??????????: 23082073 - 65795 Hattersheim am Main – Okriftel

?? ?????????



???????? ??????????: 23082073 - 65795 Hattersheim am Main – Okriftel

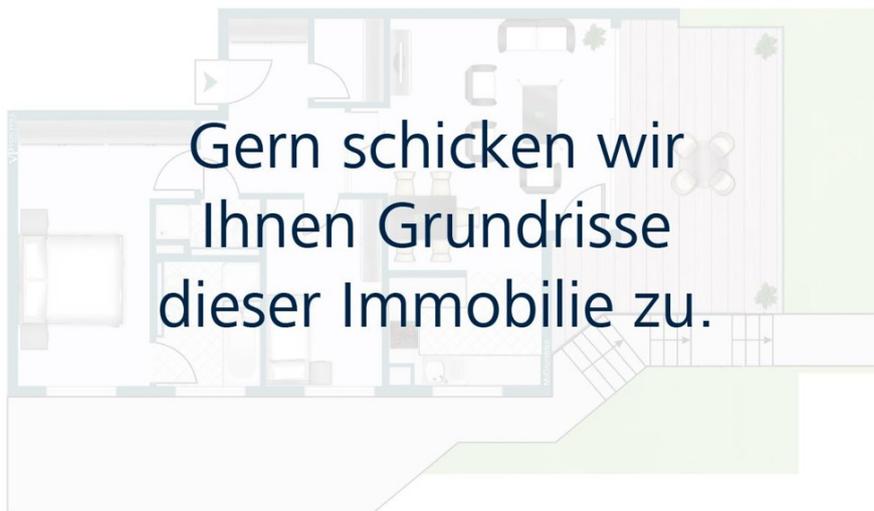
?? ?????????



???????? ??????????: 23082073 - 65795 Hattersheim am Main – Okriftel

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com/hofheim

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

???????? ??????????: 23082073 - 65795 Hattersheim am Main – Okriftel

?? ?????????

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

??????? ????????: 23082073 - 65795 Hattersheim am Main – Okriftel

??? ?????? ???????????

Hier bleiben keine Wünsche offen: Erstbezug in Industrial Charme mit unverbaubarem Blick auf den Main in den Main Riverside Lofts! Dieses neugebaute Luxus-Penthouse befindet sich in traumhafter Lage mit direktem Mainblick in der vierten Etage auf dem Dach des kernsanierten, denkmalgeschützten Loftgebäude der ehemaligen Phrix Papierfabrik. Die Wohnung in Süd-West-Ausrichtung verfügt über ein sehr großes Wohn-Esszimmer mit integrierter Küche, für welche bereits die Vorinstallationen für eine wandseitige Einbauküche und Kochinsel gelegt wurden. Daran schließen sich zwei ruhige Schlafzimmer mit angrenzenden Bädern an, wobei das eine ein Tageslichtbad mit Zugang zur Dachterrasse und extragroßer Badewanne, und das andere ein separates Gästebad mit Walk-In-Regendusche und Waschmaschinenanschluss ist. Zudem besitzt die Wohnung einen geräumigen Abstellbereich und Flur. Und als besonderes Highlight: Eine große Dachterrasse in Süd-West-Ausrichtung mit einem äußerst beruhigenden und erhabenen Blick auf den Main und die angrenzenden Grünflächen. Zwei Stellplätze in der benachbarten Hochgarage, wovon einer Übergröße hat, ein großer, schön angelegter, eingezäunter Garten, der exklusiv nur den direkten Anwohnern zur freien Nutzung offensteht, sowie ein Fahrrad-Abstellraum runden dieses einmalige Angebot ab. Bitte geben Sie, bei Interesse Ihre vollständigen Kontaktdaten inklusive Telefonnummer und E-Mail-Adresse an.

???????? ??????????: 23082073 - 65795 Hattersheim am Main – Okriftel

????????????????? ??? ??????????

- Geöltes Eichenparkett, Boston, Astig gebürstet
 - Einbauküche: Vorinstallation vorhanden und fertiges Küchenkonzept inklusive Elektroplanung
 - Fußbodenheizung
 - Video-Gegensprechanlage
 - Aufzug
 - Zwei Stellplätze in der benachbarten Quartiersgarage, davon 1 Stellplatz mit Überbreite
- DETAILS
- Türen:
- Türen: S-Design- flächenbündige Ausführung mit verdeckten Bändern, satinierte Glastür (ESG- Verglasung) vom Flur zum Bad
 - einbruchssichere WK3 Wohnungseingangstür
 - Türgarnituren: Jupiter
- Fliesen:
- Edelstahl matt Fliesen: Villeroy & Boch X-Plane, creme matt (ZM 10), 30 x60 cm, Villeroy & Boch X-Plane, creme matt (ZM 10), 30 x60 cm
- Badausstattung:
- Duscharmatur: Dornbracht Meta 02, Stabshandbrause, zusätzlich extra große Regendusche
 - Duschrinne: Geberit, befliesbare Variante
 - Duschbrausegarnitur: Dornbracht Meta 02, Kopfbrause
 - Badewanne: Duravit Starck 0,90 x 1,90 m; extra groß
 - Badewannenarmatur: Dornbracht Meta 02
 - Handbrausegarnitur: Dornbracht Meta 02
 - Waschtisch mit Unterschrank (Corpus europäische Eiche), Starck 3: 1050 mm x 485 mm in weiß (Bad), Starck 3: 630 mm x 485 mm in weiß (Gäste-WC)
 - Kunststoff Raumspar-WT-Sifon, 11/4DN 32, weiß, Optiline Eckventil und längengleich 1/2, selbstdichtend mit Schubrosette aus Chrom
 - Waschtischarmatur: Hansa- Hansamix; chrom
 - Handtuchhalter: Keucho Moll, chrom
 - Handtuchheizkörper Bad: Kermi Icaro, weiß
 - WC-Betätigungsplatte: Geberit Sigma
 - Toilettenbecken: Starck 3 - Wand und Tiefspülbecken inklusive Optiline Wand-WC, Schallschutzset mit Softclosedeckel
 - Papierhalter: Keucho Moll, chrom

- Bürstengarnitur: Keuco Moll, chrom

Leuchten und Steckdosen:

- Einbaustrahler in Bad und Gäste-WC: NEW Tria 68

- Einbauleuchten, LED, weiß matt, 12W, inkl. Treiber, Clipfedern

- Behälter Kunststoff Steckdosen/ Elektroschalter: Gira E2

???????? ??????????: 23082073 - 65795 Hattersheim am Main – Okriftel

??? ??? ??? ????????????

Genießen Sie den einzigartigen Charme, in einem luxuriösen Penthouse in ruhiger landschaftlich reizvoller Lage zu wohnen und gleichzeitig in unmittelbarer Nähe zu der modernen Metropole Frankfurt und seines internationalen Flughafen zu sein. Der Standort bietet zum einen vielfältige Erholungsmöglichkeiten in den angrenzenden Grünanlagen und Wasserflächen, und zum anderen ist er optimal verkehrsgünstig an das Rhein-Main-Gebiet sowie dessen Naherholungsgebiete Taunus, Rheingau und Bergstrasse angeschlossen. Kindergärten, vier Grundschulen sowie eine Gesamtschule befinden sich vor Ort. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Die angrenzenden Grün- und Freiflächen, 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 Flughafen Frankfurt am Main 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.

??????? ????????: 23082073 - 65795 Hattersheim am Main – Okriftel

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.7.2031. Endenergiebedarf beträgt 53.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. 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 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.

???????? ??????????: 23082073 - 65795 Hattersheim am Main – Okriftel

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus
E-Mail: hofheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com