

Hattersheim am Main – Hattersheim

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

????????? ??????????: 25082165



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

???? ??????: 300.000 EUR • ??????????: ca. 64,12 m<sup>2</sup> • ??????: 2

??????? ?????????: 25082165 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25082165 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

?? ??? ??????

|                      |                          |                     |                       |
|----------------------|--------------------------|---------------------|-----------------------|
| ???????? ??????????  | 25082165                 | ????? ???????       | 300.000 EUR           |
| ????????????         | ca. 64,12 m <sup>2</sup> | ????????????        | ???????               |
| ?????????            | 2                        | ????????????        | Käuferprovision       |
| ???????????? ???     | 1                        |                     | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ??????????           |                          |                     | MwSt.) des            |
| ??????????           | 1                        |                     | beurkundeten          |
| ????? ?????????????  | 1993                     | ????? ????????????? | 2021                  |
| ?????? ????????????? | 1 x ????????             | ?????????           | ???????               |
|                      | ??????????               | ????????????        |                       |
|                      |                          | ?????????           | ?????????, ??????,    |
|                      |                          |                     | ??????????????????    |
|                      |                          |                     | ?????????             |

???????? ??????????: 25082165 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

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

|                    |            |
|--------------------|------------|
| ???? ????????????  | ??????     |
| ?????????????      | 17.05.2031 |
| ?????????????????? |            |
| ???????? ???       |            |
| ????? ???????????? | ??????     |

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| ??????????????????   | VERBRAUCH      |
| ?????????????        |                |
| ????????             | 161.00 kWh/m²a |
| ??????????????       |                |
| ?????????????        |                |
| ?????????????        | F              |
| ??????????????       |                |
| ????? ?????????????? | 1993           |
| ????????? ?? ??      |                |
| ?????????????        |                |
| ??????????????????   |                |

??????? ???????? : 25082165 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

?? ????????



??????? ?????????: 25082165 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

?? ????????



??????? ???????? : 25082165 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

?? ????????



???????? ??????????: 25082165 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

?? ????????



??????? ?????????: 25082165 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

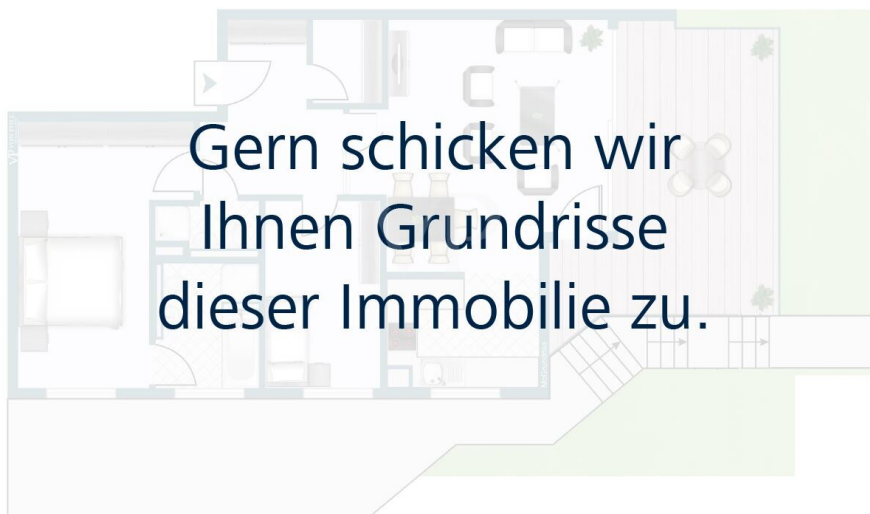
?? ????????



??????? ?????????: 25082165 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

??????? ???????? : 25082165 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

?? ????????

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

??????? ?????????: 25082165 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

## ??? ?????? ??????????

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 m<sup>2</sup> 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.

??????? ?????????: 25082165 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

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

- 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

??????? ?????????: 25082165 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

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

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.

??????? ?????????: 25082165 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.5.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 161.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 25082165 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

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

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

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

E-Mail: hofheim@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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