

Hattersheim

## Bellissimo appartamento di 3 locali in posizione tranquilla

Codice oggetto: 25082083



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

PREZZO D'ACQUISTO: 398.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 90,24 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25082083 - 65795 Hattersheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25082083 - 65795 Hattersheim

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25082083
Superficie netta	ca. 90,24 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	398.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2019
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25082083 - 65795 Hattersheim

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	28.08.2028
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	103.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

Codice oggetto: 25082083 - 65795 Hattersheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25082083 - 65795 Hattersheim

## La proprietà



Codice oggetto: 25082083 - 65795 Hattersheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25082083 - 65795 Hattersheim

## La proprietà





Codice oggetto: 25082083 - 65795 Hattersheim

## La proprietà

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)

Codice oggetto: 25082083 - 65795 Hattersheim

## La proprietà

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

Codice oggetto: 25082083 - 65795 Hattersheim

## Una prima impressione

Completamente ristrutturato nel 2019, questo appartamento si trova al primo piano ed è in ottime condizioni. Il punto forte è l'ampio ingresso con accesso diretto a tutte le stanze, le cui porte a vetri lasciano entrare molta luce naturale. L'ampio soggiorno/sala da pranzo, con accesso diretto al balcone, offre ampio spazio per rilassarsi. L'appartamento dispone anche di una camera da letto di 21 m<sup>2</sup>. Un'ulteriore stanza offre spazio sufficiente per gli ospiti o per un ufficio. Un moderno bagno con cabina doccia completa questo appartamento contemporaneo. La cucina separata, attrezzata con mobili Nolte ed elettrodomestici Siemens, è eccezionalmente pratica. Tutte le finestre sono dotate di tapparelle elettriche. Nel seminterrato, oltre a un'ampia lavanderia, si trova un ripostiglio per gli oggetti non utilizzati quotidianamente. Un posto auto esterno direttamente di fronte all'edificio completa questa interessante offerta. Se siete interessati, vi preghiamo di fornire i vostri dati di contatto completi, inclusi numero di telefono e indirizzo e-mail.



Codice oggetto: 25082083 - 65795 Hattersheim

## Dettagli dei servizi

- Helle Räume
- Großzügig geschnittener Wohnbereich
- Tageslichtbad
- Einbauküche Nolte, Geräte von Siemens 2019
- Sanierung inkl. Wasser- und Elektroleitungen in 2019
- Balkonsanierung 2017
- Fussböden mit Parkett und Fliesen 2019
- Elektrische Rollläden
- 1 Kellerraum
- Außenstellplatz (im Kaufpreis enthalten)

**Codice oggetto: 25082083 - 65795 Hattersheim**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25082083 - 65795 Hattersheim

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 103.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.



Codice oggetto: 25082083 - 65795 Hattersheim

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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