

Hattersheim am Main – Hattersheim

# Gartenwohnung in Hattersheim

Objektnummer: 24082061



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

KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24082061 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24082061 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24082061
Wohnfläche	ca. 78 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1986
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	329.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24082061 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	91.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.06.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24082061 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

## Die Immobilie



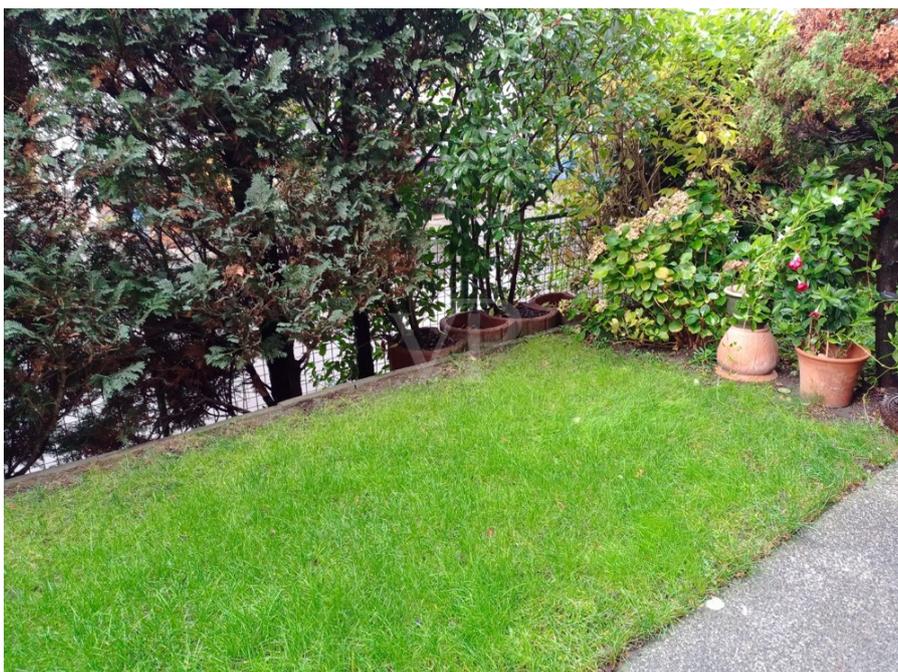
Objektnummer: 24082061 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082061 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

## Die Immobilie



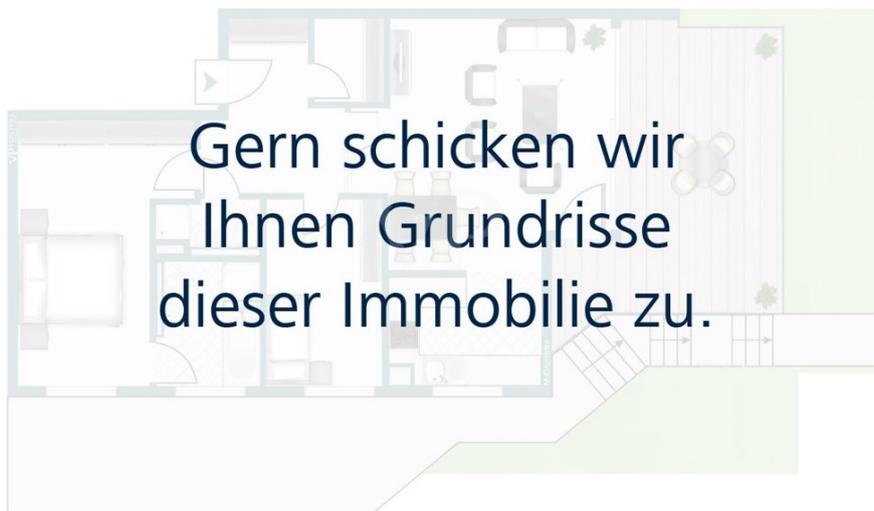
Objektnummer: 24082061 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 24082061 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

## Die Immobilie

IHRE BESTE LAGE

VP 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

Objektnummer: 24082061 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

## Ein erster Eindruck

Herrliche Erdgeschoßwohnung mit tollem Garten! Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohn-Anlage in Hattersheim. Der geräumige Wohn-/ Essbereich mit offenem Kamin bildet das Zentrum der Wohnung. Die bodentiefen Fenster bieten viel Licht und ungehinderten Zugang auf die große Terrasse mit schön angelegtem Garten. Weiter bietet die Wohnung zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, sowie ein Gäste-WC. Dieses Angebot beinhaltet außerdem einen Kellerraum, einen Waschraum, einen Fahrradkeller sowie einen PKW-Stellplatz.

Objektnummer: 24082061 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

## Ausstattung und Details

- Fliesenboden
- offener Kamin
- große Terrasse
- Garten mit Sondernutzungsrecht
- Offene Küche
- PKW-Außenstellplatz
- Gemütliche Fensterläden
- momentan vermietet für 845 Euro Warmmiete
- 8 Wohneinheiten im Haus

**Objektnummer: 24082061 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim**

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24082061 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 91.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Objektnummer: 24082061 - 65795 Hattersheim am Main – Hattersheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus  
E-Mail: [hofheim@von-poll.com](mailto:hofheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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