

Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

Attraktives Mehrfamilienhaus.

Property ID: 25082033



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 950.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 438,38 m² • LAND AREA: 705 m²

Property ID: 25082033 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25082033 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

At a glance

Property ID	25082033
Living Space	ca. 438,38 m ²
Year of construction	1973
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 4 x Garage

Purchase Price	950.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 187 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25082033 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	18.03.2031
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	135.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1974

Property ID: 25082033 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

The property



Property ID: 25082033 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

The property



Property ID: 25082033 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

The property



Property ID: 25082033 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

The property



Property ID: 25082033 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

The property



Property ID: 25082033 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

The property



Property ID: 25082033 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

The property



Property ID: 25082033 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

The property



Property ID: 25082033 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/hofheim

Property ID: 25082033 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

The property

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

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

Property ID: 25082033 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

A first impression

Diese Immobilie eignet sich nicht nur für Kapitalanleger, sondern auch für Eigennutzer. Die Erdgeschosswohnung steht aktuell leer und kann kurzfristig bezogen oder vermietet werden. Das 1973 erbaute Haus überzeugt durch seine solide Bauweise, großzügige Grundrisse und ein attraktives Wohnumfeld. Es wurde fortwährend gepflegt und teilweise modernisiert. Auf ca. 438 qm Wohnfläche verteilt über drei Hausebenen stehen insgesamt 5 Wohneinheiten zur Verfügung. Die Grundrisse sind großzügig geschnitten und verleihen den einzelnen Wohneinheiten einen repräsentativen Charakter.

Raumaufteilung & Ausstattung:

- Erdgeschoss: Hier befindet sich eine besonders großzügige Wohnung mit 150 qm und direktem Zugang zum schönen Garten – ideal für Familien oder Eigennutzer. Sie verfügt über eine geräumige gen Süden ausgerichtete, uneinsehbare und überdachte Sonnenterrasse. Diese Gartenwohnung steht derzeit leer.
- 1. Obergeschoss: Hier gibt es eine 3-Zimmerwohnung und eine 2-Zimmerwohnung welche jeweils über einen großen Balkon mit schönem Ausblick verfügen.
- 2. Obergeschoss: Hier gibt es ebenfalls eine 3-Zimmerwohnung und eine 2-Zimmerwohnung die über einen großen Balkon mit schönem Ausblick verfügen.
- Kellergeschoss: Im Kellergeschoss bietet ein großzügiger Hobbyraum vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Fitnessraum, Werkstatt oder zusätzlicher Stauraum. Er gehört zur EG-Wohnung. Die Mieteinnahmen für die 4 vermieteten Wohnungen im 1. u. 2. Obergeschoss inkl. der 4 Garagen belaufen sich auf 2.865,00 €/Monat. Bei Neuvermietung der Erdgeschosswohnung für 1.650,00 €/Monat zuzügl. 1 Stellplatz für 50,00 €/Monat ergibt sich eine Miete von 4.565,00 €/Monat.

Property ID: 25082033 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

Details of amenities

- attraktives, homogenes Wohnumfeld
- Solartherme auf dem Dach der Garagen
- 7,4 kWp Photovoltaikanlage auf dem Hausdach
- Elektrische Rollläden im EG
- Von hier aus Zugang auf eine geräumige Sonnenterrasse und in den uneinsehbaren Garten
- In den oberen Wohnungen neue Fenster aus 2008, 2011, 2018 und 2021
- Im EG teilweise Holzfenster
- Parkett- und teilweise Korkböden im EG
- Terrasse mit elektrischer Sonnenmarkise, oder Balkone in jeder Wohnung
- Neue Hauselektrik
- Schwimmbadvorbereitung
- Kellerbar
- Brunnen inkl. Wasseranschluss für Gartenbewässerung
- Gartenhaus für Fahrräder und Gartengeräte

Property ID: 25082033 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

All about the location

Hattersheim-Eddersheim ist, neben Hattersheim und OKriftel einer von drei Ortsteilen und 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 und eine Grundschule befinden sich im Stadtteil Eddersheim. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Eine Gesamtschule befindet sich in Hattersheim. 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 und der Rhein-Main-Flughafen, 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.

Property ID: 25082033 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.3.2031. Endenergieverbrauch beträgt 135.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Property ID: 25082033 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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