

Hattersheim – Eddersheim

# Freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus mit großem Garten

CODE DU BIEN: 24082120



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

PRIX D'ACHAT: 498.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 151,34 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 702 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24082120 - 65795 Hattersheim – Eddersheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24082120 - 65795 Hattersheim – Eddersheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24082120
Surface habitable	ca. 151,34 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1953
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	498.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 97 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

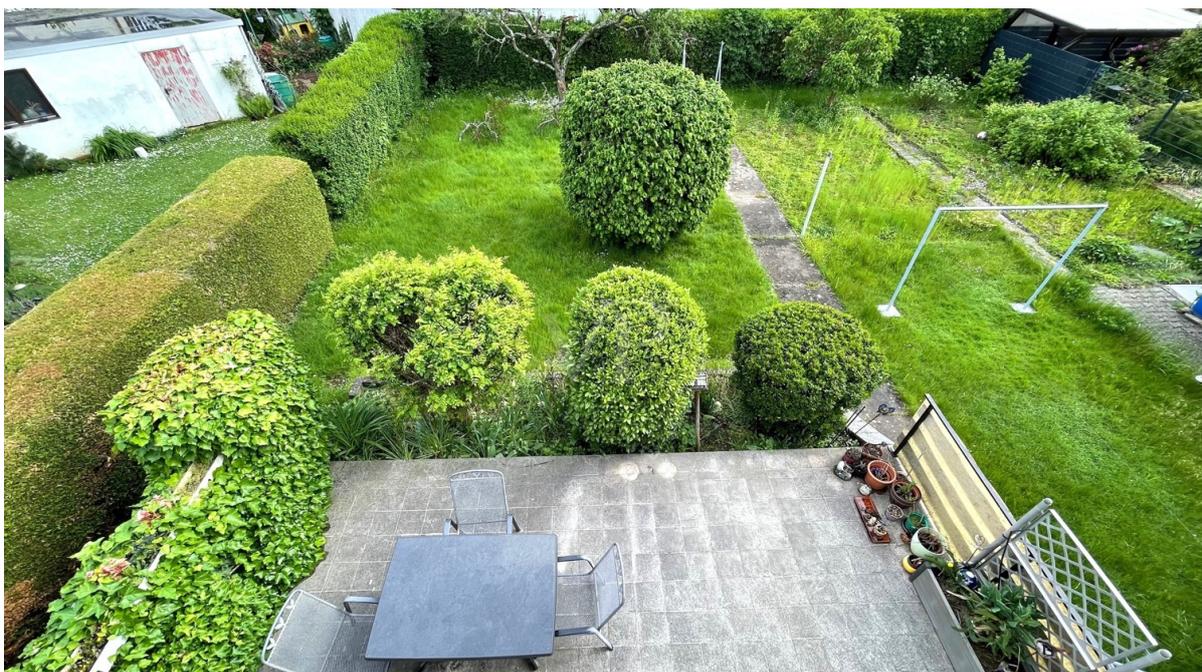
CODE DU BIEN: 24082120 - 65795 Hattersheim – Eddersheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	263.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.04.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1953

CODE DU BIEN: 24082120 - 65795 Hattersheim – Eddersheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24082120 - 65795 Hattersheim – Eddersheim

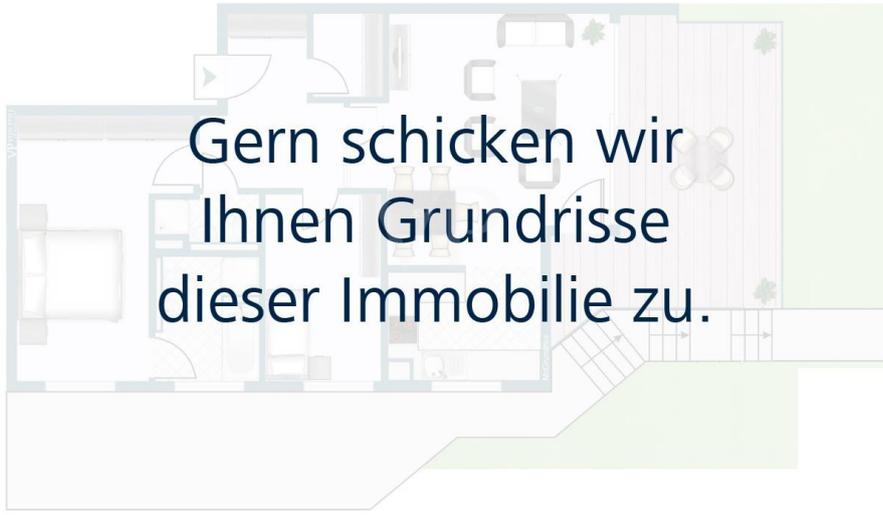
## La propriété



CODE DU BIEN: 24082120 - 65795 Hattersheim – Eddersheim

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[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)

CODE DU BIEN: 24082120 - 65795 Hattersheim – Eddersheim

## La propriété

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

CODE DU BIEN: 24082120 - 65795 Hattersheim – Eddersheim

## Une première impression

In ruhiger Lage von Hattersheim-Eddersheim befindet sich dieses im Jahr 1953 massiv erbaute Ein- Zweifamilienhaus auf einem sehr schönen großen Grundstück. Je Etage finden Sie hier drei Zimmer sowie Küche und Bad über zwei Gesamtstockwerke, die über ein separates Treppenhaus miteinander verbunden sind. Im EG erfolgte in 1968/69 ein Wohnzimmeranbau, dessen Dach sich als geräumige Terrasse an die DG-Küche anschließt. Die Fenster sind 1990 in Doppelverglasung getauscht worden, das Dach wurde in 1980 erneuert und mit einer großflächigen Photovoltaik - Anlage in 2020 versehen. Sie leistet 16700 W Peak. Der jährliche Ertrag beträgt ca. 14.500 kwh. Eine Nutzung als Einfamilienhaus ist ebenfalls gut möglich. Hervorzuheben sind der gute Grundzustand sowie der herrliche Garten. Eine Garage sowie ein davorliegender Stellplatz runden diese interessante Immobilie ab.

CODE DU BIEN: 24082120 - 65795 Hattersheim – Eddersheim

## Détails des commodités

- Einbauküche im EG
- 2 Terrassen (EG und DG)
- Garten
- Garage und Stellplatz
- Zweifamilienhauscharakter durch zwei abgetrennte Wohnungen
- Sehr schönes gut nutzbares großes Grundstück mit seitlichen Überdachungen und Gartenschuppen

CODE DU BIEN: 24082120 - 65795 Hattersheim – Eddersheim

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24082120 - 65795 Hattersheim – Eddersheim

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 263.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

CODE DU BIEN: 24082120 - 65795 Hattersheim – Eddersheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)