

Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

## Attraktives Mehrfamilienhaus.

Número da propriedade: 25082033



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

PREÇO DE COMPRA: 950.000 EUR • ÁREA: ca. 438,38 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 705 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25082033 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25082033 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

## Numa vista geral

Número da propriedade	25082033	Preço de compra	950.000 EUR
Área	ca. 438,38 m <sup>2</sup>	Natureza	Morada multifamiliar
Ano de construção	1973	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 4 x Garagem	Tipo de construção	Sólido
		Área útil	ca. 187 m <sup>2</sup>
		Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25082033 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	135.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	18.03.2031	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1974

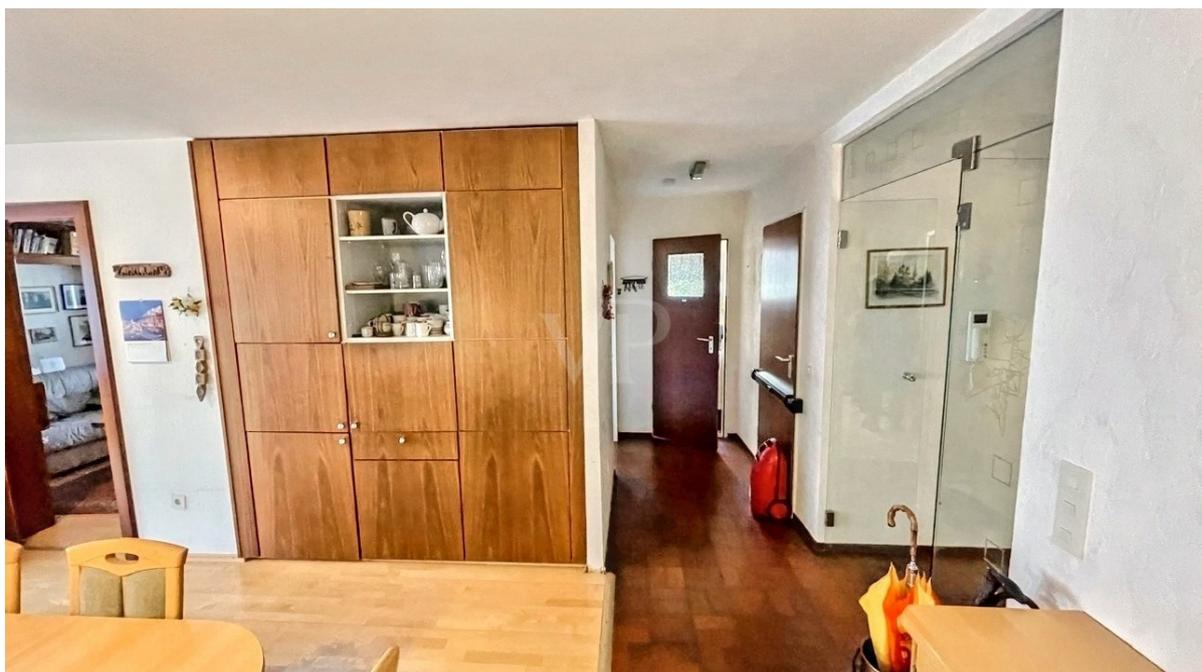
Número da propriedade: 25082033 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25082033 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25082033 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25082033 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

## O imóvel



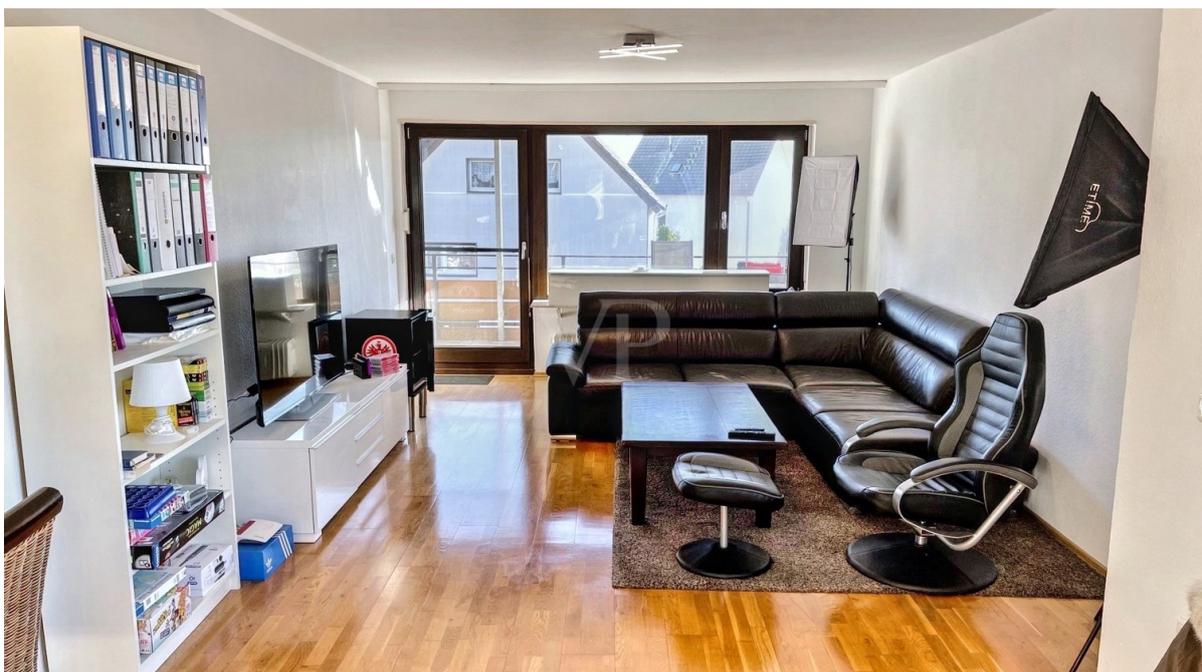
Número da propriedade: 25082033 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

## O imóvel



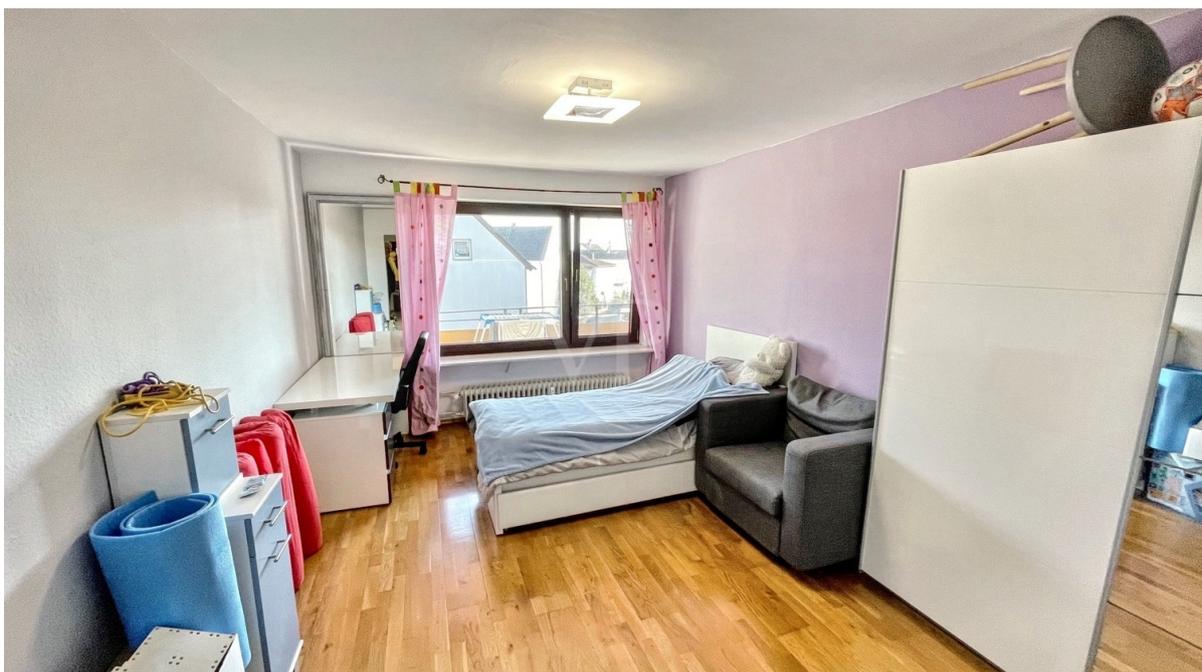
Número da propriedade: 25082033 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

## O imóvel



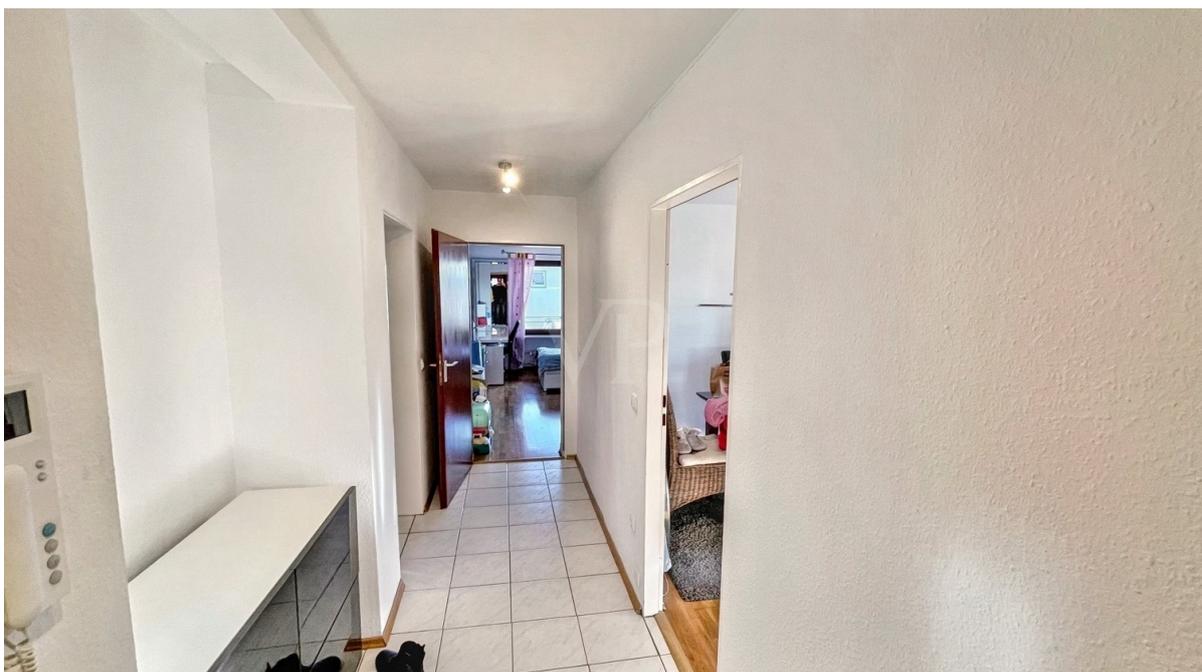
Número da propriedade: 25082033 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25082033 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

## O imóvel



Número da propriedade: 25082033 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 25082033 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

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

Número da propriedade: 25082033 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25082033 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25082033 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25082033 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.3.2031. Endenergieverbrauch beträgt 135.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Número da propriedade: 25082033 - 65795 Hattersheim / Eddersheim – Eddersheim

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)