

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Hattersheim am Main

### Freistehendes Zweifamilienhaus in zentraler Lage von Hattersheim-Okriftel



Objekt-Nr. **OM-428403**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **730.000 €**

65795 Hattersheim am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	523,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	212,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	97,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Privatverkauf – bitte kein Immobilien-tourismus!!!

Sie suchen ein neues Zuhause für sich oder die ganze Familie (Mehrgenerationenhaus), dann haben wir hier genau die richtige Immobilie für Sie.

Das gepflegte freistehende Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1965 auf einem 523 m<sup>2</sup> großen Grundstück massiv errichtet. 1978 wurde ein Anbau inklusive Keller angebaut. Es verfügt über insgesamt 212 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt auf 2 Wohnungen. Das Haus ist vollunterkellert mit einer Nutzfläche von 97 m<sup>2</sup>.

Auf dem Grundstück befinden sich eine Garage, ein Carport und ein großer Hof. Das Zweifamilienhaus ist in zentraler Lage von Hattersheim-Okriftel.

EG - 4 Zimmer-Wohnung, Küche, Bad 104m<sup>2</sup> - die Wohnung ist vermietet.

OG + DG (Maisonette) 4 Zimmer-Wohnung, Küche, 2 Bäder 108m<sup>2</sup> - die Wohnung ist vermietet.

Die Wohnung im EG verfügt über 3 Schlafzimmer, eine große Wohnküche, Tageslichtbad mit Wanne und Dusche und direktem Zugang zur Terrasse vom Wohnzimmer aus. Der Garten und der große Hof sind von der Terrasse aus direkt begehbar.

Die Maisonettewohnung verfügt im OG über ein Tageslichtduschbad, eine große Wohnküche, Wohnzimmer mit Kachelofen. Vom Wohnzimmer sowie auch von der Wohnküche besteht ein direkter Zugang auf die große Dachterrasse. Der Garten sowie der Hof sind von der Dachterrasse aus über eine Wendeltreppe zu erreichen.

Über das helle innenliegende Treppenhaus erreicht man das Dachgeschoss mit 3 Schlafzimmern und dem Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Die Schlafzimmer sind mit Klimageräten ausgestattet.

Im Keller befinden sich der Waschraum mit WC, der Trockenraum, 4 Kellerräume sowie der Heizraum mit Sauna und Dusche. Alle Räume sind mit Fliesen und Heizkörpern ausgestattet.

Vom Keller aus kann man über eine Außentreppe direkt den Garten und den Hof erreichen.

Durch die Gegebenheiten vor Ort und die Toplage bietet sich im Haus und Hof genug Platz alle Wünsche zu verwirklichen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Bitte senden Sie uns eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten. Wir werden uns dann zeitnah bei Ihnen melden.

## Lage

Hattersheim-Okriftel liegt im Herzen des Rhein-Main-Gebietes, zwischen Frankfurt, Wiesbaden und Mainz.

Der Stadtteil sowie Hattersheim bieten eine ideale Kombination aus urbaner Nähe und ruhigem, grünem Wohnumfeld.

Durch die hervorragende Verkehrsanbindung zur A66 sowie Bus- und S-Bahn-Verbindungen nach Frankfurt, Wiesbaden und Flughafen ist es besonders für Berufspendler attraktiv.

Die Nahversorgung ist durch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten im Stadtteil sowie auch in Hattersheim abgedeckt. Grundschule, Kindergärten, Gastronomie, Vereinsleben (TVO), Ärzte und eine Apotheke sind fußläufig zu erreichen.

Die Nähe zum Mainufer und der damit verbundenen Freizeitgestaltung bieten eine hohe Lebensqualität.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	237,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

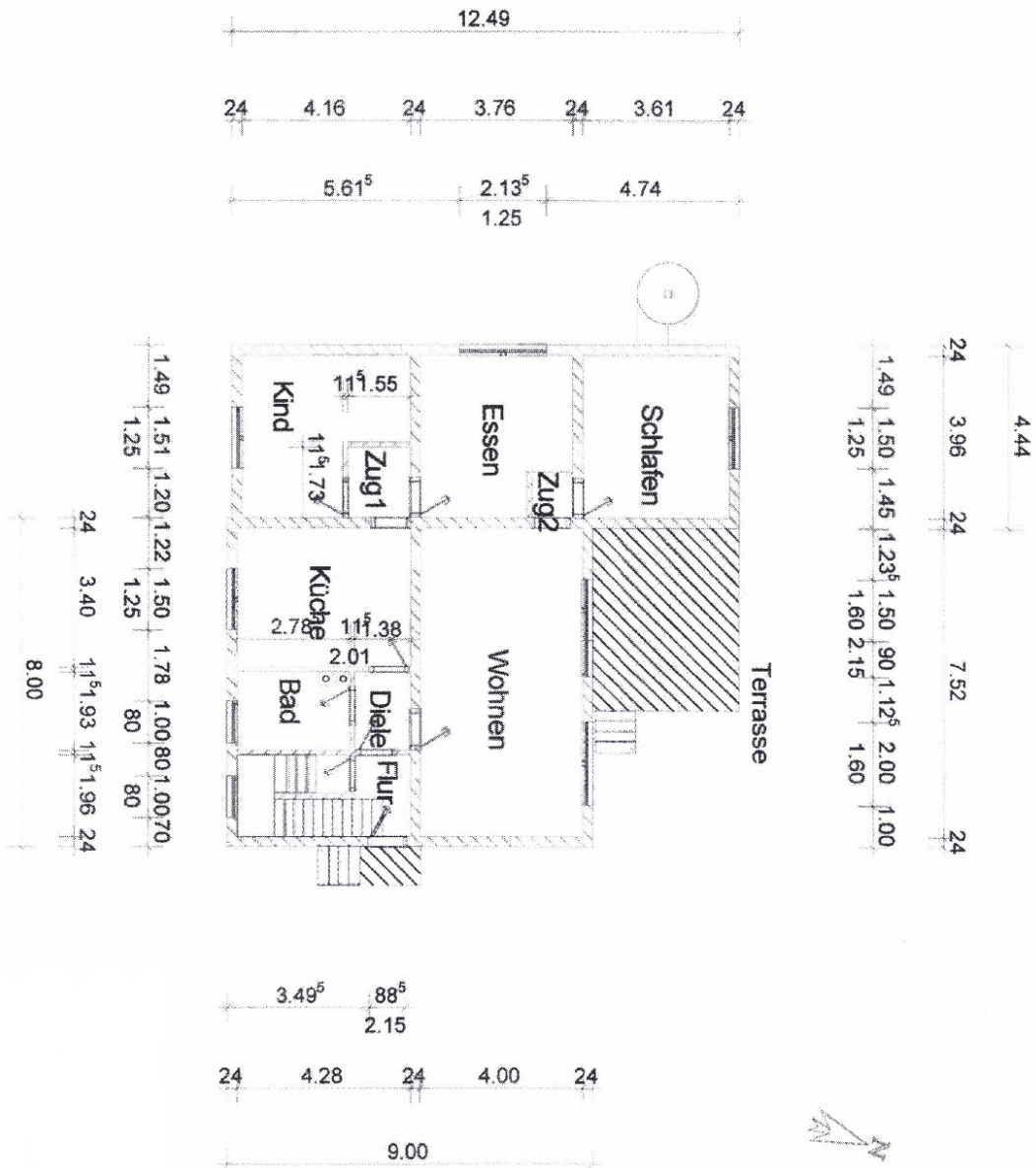
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



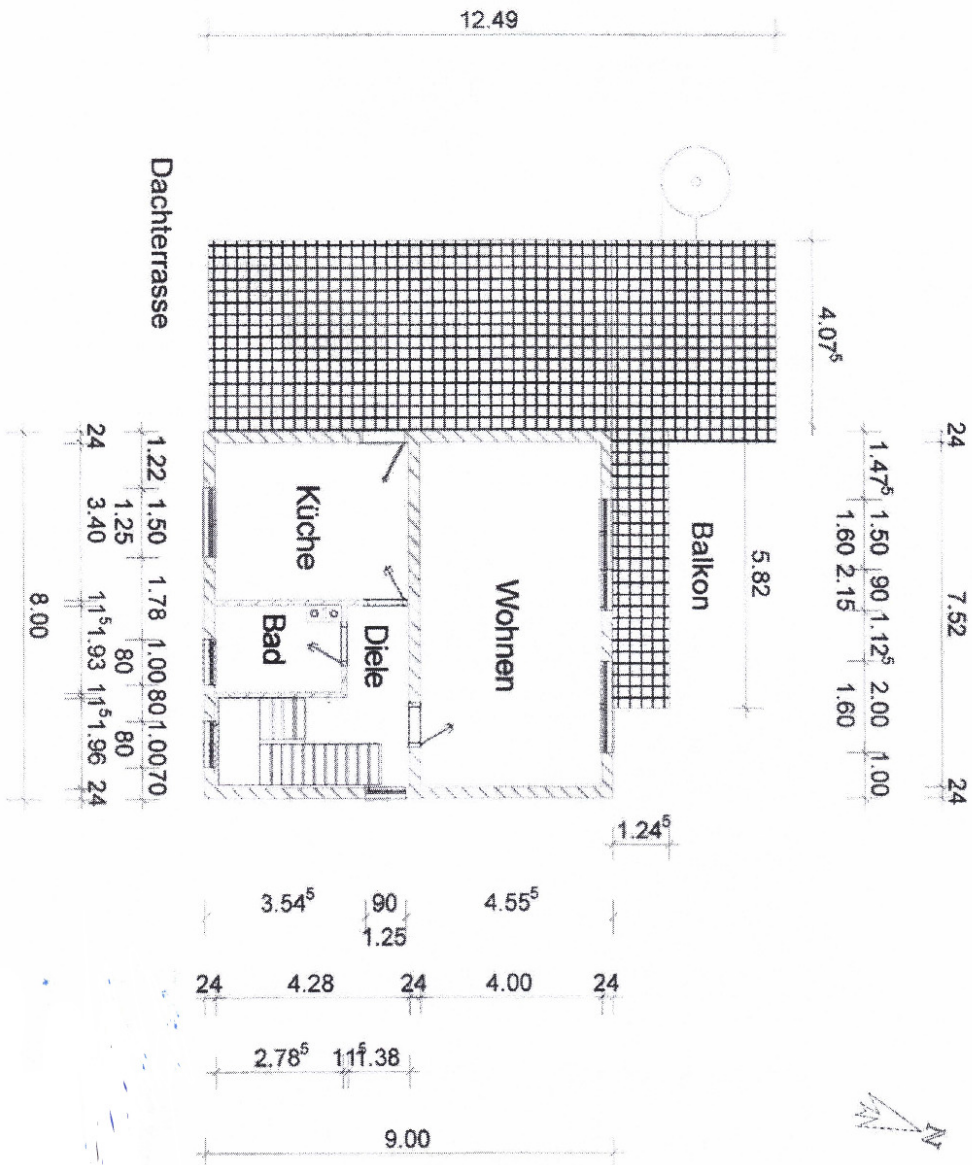
# Exposé - Grundrisse



Maßstab 1:100 Datum 08.01.2021 Erdgeschoss

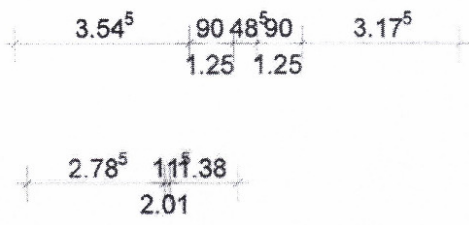
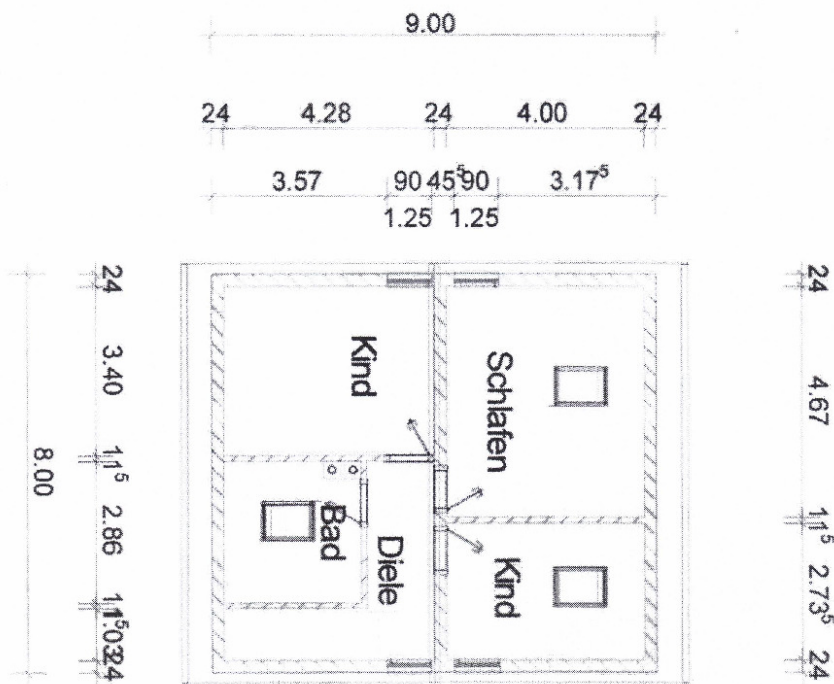


# Exposé - Grundrisse



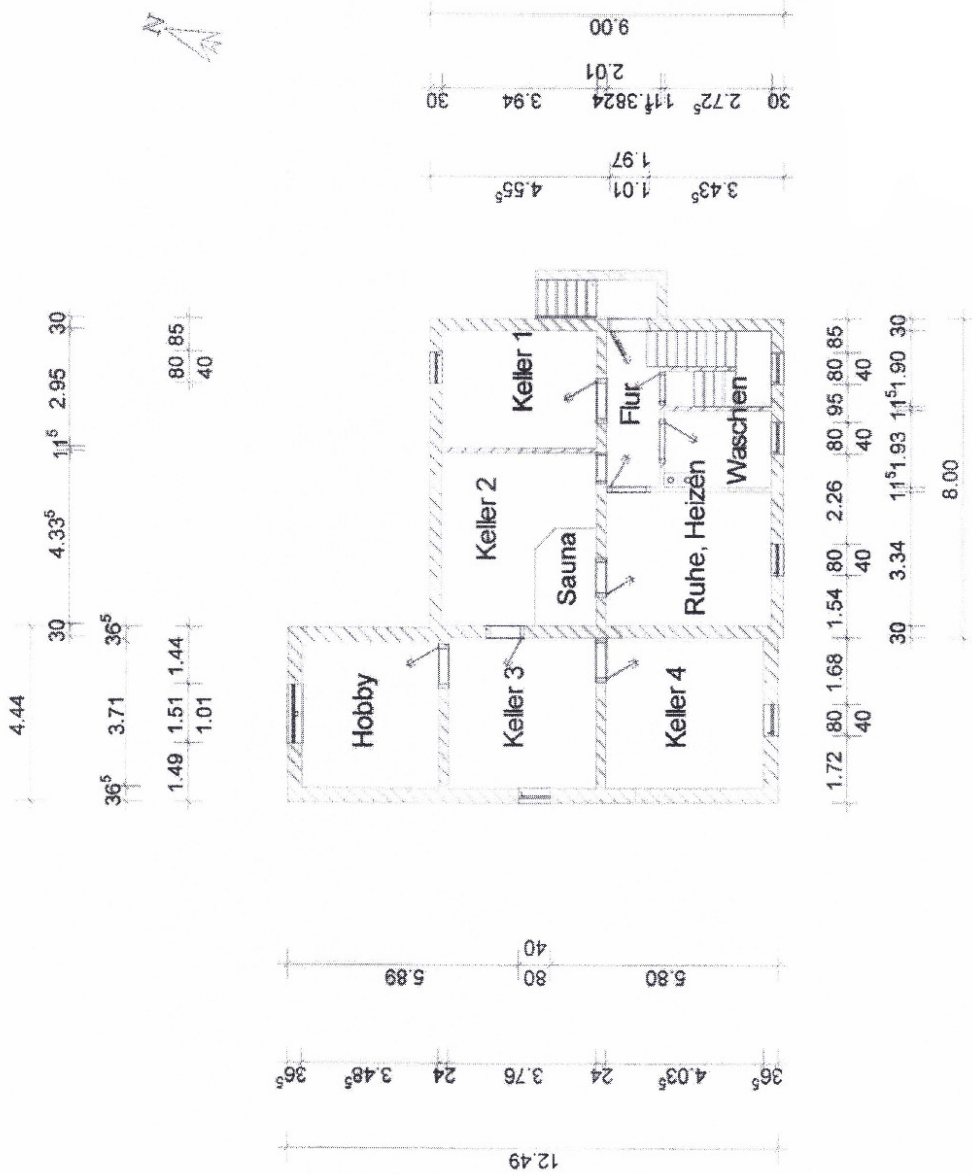
Messmaß 1 : 1/50 Datum 08.01.2022 1. Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Maßstab 1 : 150 Datum 08.01.2023 1. Baugeschäft

# Exposé - Grundrisse



Messstab 1:150 Datum 08.01.2022 1. Kellergeschoss

# Exposé - Grundrisse

## Aufstellung der Wohn-und Nutzflächen

Wohnung 1	EG	Wohnfläche		104,24 m2
Wohnung 2	1.OG	Wohnfläche	70,00qm	
	2.OG	Wohnfläche	38,09qm	108,09 m2
Wohnfläche Gesamt				212,33 m2
Nutzfläche Keller				97,84 m2