

Exposé

Reihenhaus in Hattersheim

**VON PRIVAT: Zuhause mit Platz, Garten und Perspektive
– breites Reihenhaus in gewachsener Lage**



Objekt-Nr. OM-440258

Reihenhaus

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander Groß

65795 Hattersheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	181,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	131,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	30,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Reihennittelhaus in Hattersheim-Okriftel bietet in vielerlei Hinsicht mehr, als es von außen vermuten lässt.

Die überdurchschnittliche Hausbreite von 6m, sorgt in allen Etagen für Räume, die spürbar großzügiger sind als bei vielen vergleichbaren Objekten.

Aufteilung EG: praktischer Windfang mit Gäste-WC / Flur mit Treppenhaus / geschlossene Küche mit ausreichend Platz für Essecke / großes, helles Wohn-Esszimmer mit Blick in den Garten / weitläufige Terrasse mit elektrischer Markise / pflegeleichter Garten

Der helle Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss hat nach hinten direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Ein fließender Übergang, der das tägliche Leben prägt. Der Garten selbst ist für ein Reihnhaus angenehm weitläufig, einfach zu pflegen und dadurch gut und vielseitig nutzbar. Der bestehende Bewuchs sorgt für einen angenehmen Sichtschutz zu den direkten Nachbarn.

Aufteilung 1.OG: Flur / Badezimmer mit Badewanne (aus dem Baujahr), Elternschlafzimmer mit kleinem Balkon / 2 weitere Zimmer (zum, Beispiel als Kinderzimmer, Arbeitszimmer, oder Ankleide)

Aufteilung DG: Flur / Bad mit Eckbadewanne / großes, lichtdurchflutetes Studio was vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet

Besonders hervorzuheben ist das ausgebautе Dachgeschoss: Ein großes, lichtdurchflutetes Studio mit Dachflächenfenstern (mit Rollläden) und eigenem Bad bietet eine Flexibilität, die viele Reihenhäuser nicht haben. Ob als weiteres Schlafzimmer, Homeoffice, Hobby-Sportzimmer oder Rückzugsort.

Aufteilung Keller: Flur / Waschküche=Vorratsraum / Heizungskeller=Werkstatt / großer Hobbyraum

Das Haus wurde über die Jahre regelmäßig instand gehalten und ist insgesamt sehr gepflegt. Einzelne Bereiche sind noch aus dem Baujahr und bieten neuen Eigentümern die Möglichkeit, nach eigenem Geschmack zu modernisieren. Fenster mit teilweise elektrischen Rollläden, Gäste-WC, Haustür, Vorgarten, Terrasse wurden z.B. bereits in den vergangenen Jahrzehnten erneuert.

Eine Garage mit Stellplatz direkt davor machen dieses Angebot komplett.

Ausstattung

- + Wohn- und Essbereich mit direktem Terrassen- und Gartenzugang
- + große Terrasse mit elektrischer Markise
- + ausgebautе Dachgeschoss mit großem Studio und eigenem Bad (Eckbadewanne, Dachflächenfenster)
- + separates Gäste-WC im Erdgeschoss
- + Elternschlafzimmer mit Balkon
- + offene, zeitlos moderne Holztreppe mit Metallgeländer über alle Etagen
- + Kunststofffenster, erneuert ca. 2005/2006
- + Hauseingangstür mit Mehrfachverriegelung, erneuert ca. 2000
- + überwiegend elektrische Rollläden in Erd- und Obergeschoss, Rollläden auch an den Dachflächenfenstern
- + ausreichend Abstell- und Vorratsräume im Keller

- + großer Hobbyraum
- + separate Garage mit vorgelagertem Stellplatz

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide Grundlage für Käufer, die ein Zuhause mit Substanz und Entwicklungspotenzial suchen. Wer bereit ist, einzelne Bereiche schrittweise zu renovieren, bekommt hier ein gut geschnittenes, großzügiges Reihenhaus in einer ruhigen, gewachsenen und sehr gut angebundenen Wohnlage.

Im Preis ist berücksichtigt, dass das Haus inkl. aller Möbel und teilweise Inventar übergeben wird.

Lage

Das Haus liegt in einem gewachsenen Wohngebiet von Hattersheim-Okriftel.

Ruhig, überschaubar und mit einer Nachbarschaftsstruktur, die besonders Familien schätzen. Die Umgebung ist geprägt von Reihen- und Einfamilienhäusern, Grünflächen und kurzen Wegen zu den alltäglichen Dingen des Lebens.

Die Anbindung in die Region ist gut: Frankfurt, der Flughafen und Wiesbaden sind über die nahe Autobahn sowie die S-Bahn schnell erreichbar. Einkauf, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind im Ort vorhanden. Die Nähe zum Main rundet das Wohnumfeld ab. Hier kann man prima Joggen, Radfahren, etc. oder den Abend in einem Restaurant ausklingen lassen.

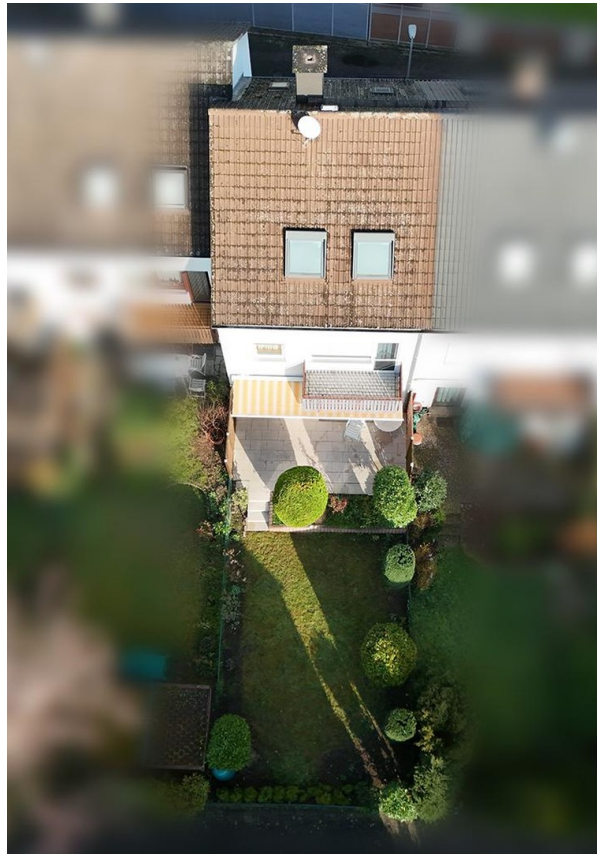
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	142,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Gartenansicht

Exposé - Galerie



große Terrasse



Garten

Exposé - Galerie



Eingangsseite



Garage mit Stellplatz davor

Exposé - Galerie



Windfang



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Garderobe



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Treppe EG

Exposé - Galerie



Bad 1.OG



Bad 1.OG

Exposé - Galerie



Flur 1.OG



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur 1.OG



Zimmer 2



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Treppe 1.OG

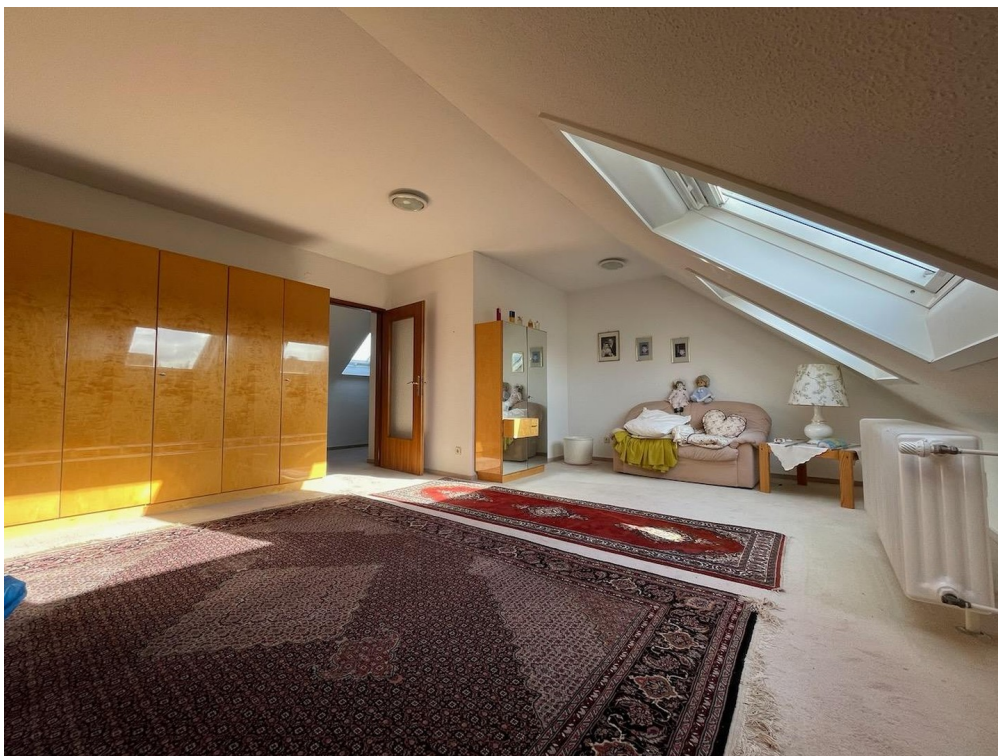


Flur 2.OG

Exposé - Galerie



Bad 2.OG



Dachstudio

Exposé - Galerie



Dachstudio



Treppe Keller

Exposé - Galerie



Hobbyraum



Heizung



Heizkeller

Exposé - Galerie



Vorratskeller

Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS

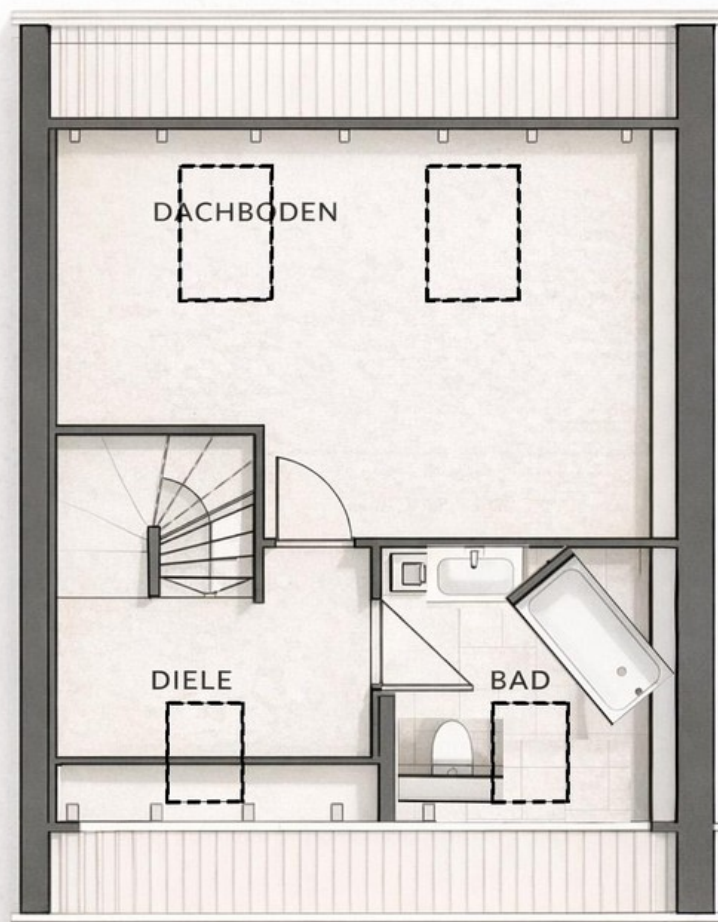
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



1.OG

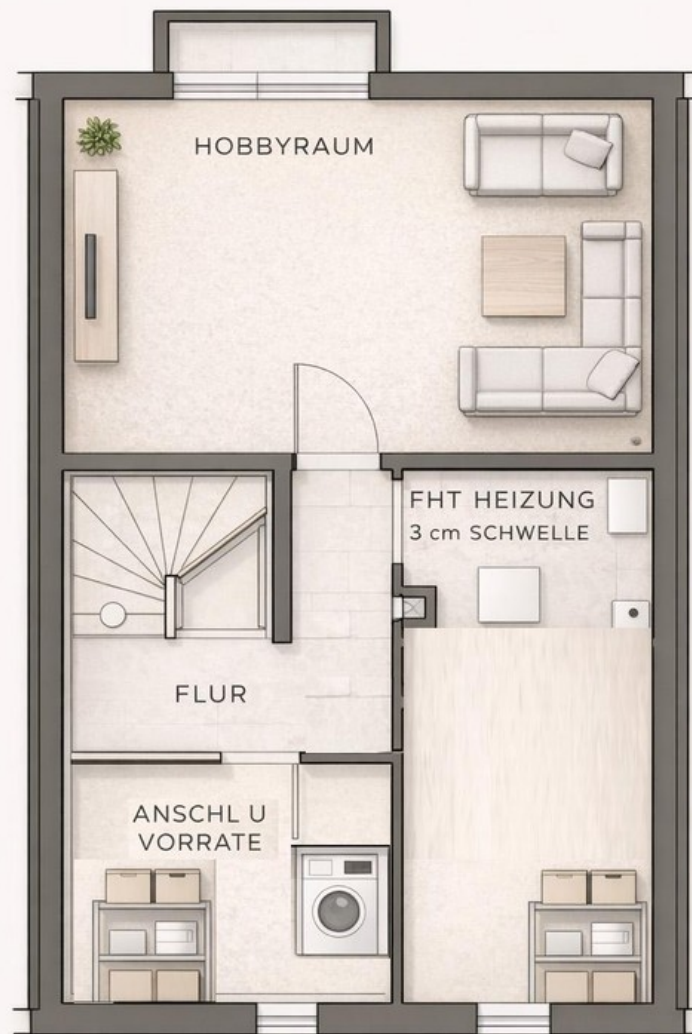
Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS

Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



KELLERGECHOSS

Keller