

# Exposé

## Wohnung in Hattersheim

### Erstbezug nach Sanierung: 2-Zimmer-Wohnung mit neuer Einbauküche und Balkon



Objekt-Nr. OM-444990

#### Wohnung

Vermietung: **900 € + NK**

Ansprechpartner:  
David Uhrhan

Heddingheimerstr. 9  
65795 Hattersheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	56,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	4. OG
Summe Nebenkosten	150 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.200 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese frisch sanierte 2-Zimmer-Wohnung im vierten Obergeschoss bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, ein Zuhause mit echtem Erstbezug-Charakter zu beziehen. Dank der hohen Etage genießen Sie hier eine wunderbare Lichtdurchflutung und eine angenehme Privatsphäre über den Dächern von Hattersheim. Die Wohnung besticht durch eine klare Raumaufteilung und wurde mit viel Liebe zum Detail modernisiert, sodass Sie hier lediglich Ihre Koffer packen müssen. Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Einheit und bietet direkten Zugang zum sonnigen Balkon, der zum Entspannen nach Feierabend einlädt. Die Wohnung steht aktuell leer und ist ab sofort bezugsfertig, ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Modernität und eine schnelle Verfügbarkeit legen.

## Ausstattung

Bei der umfassenden Sanierung wurde großer Wert auf zeitloses Design und moderne Standards gelegt. Ein besonderes Highlight ist die brandneue Einbauküche, die bereits mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet ist und das Herz jedes Hobbykochs höher schlagen lässt. Der gesamte Wohnbereich ist mit einem attraktiven Bodenbelag in warmer Holzoptik ausgelegt, der perfekt mit den frisch weiß gestrichenen Wänden harmoniert. Das Badezimmer wurde komplett neu gestaltet und präsentiert sich als moderne Wellness-Oase mit großformatigen, dunkelgrauen Fliesen, einer ebenerdigen Glas-Dusche sowie modernen Sanitärobjekten. Der großzügige Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und bietet einen ungestörten Blick ins Grüne und über die Stadt.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Heddingheimer Straße 9 in Hattersheim am Main, einer Lage, die durch ihre hervorragende Infrastruktur besticht. In unmittelbarer Umgebung finden Sie alles für den täglichen Bedarf – von Supermärkten und Bäckereien bis hin zu Ärzten und Apotheken ist alles bequem erreichbar. Besonders attraktiv ist die Anbindung an das gesamte Rhein-Main-Gebiet: Die S-Bahn-Station Hattersheim ist schnell erreicht und bringt Sie in kurzer Zeit direkt in die Innenstädte von Frankfurt, Wiesbaden oder Mainz. Wer das Auto bevorzugt, profitiert von der schnellen Erreichbarkeit der Autobahnen A66 und A3. Trotz der zentralen Anbindung bietet die Umgebung durch nahegelegene Grünanlagen und den Regionalpark Rhein-Main vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Freien.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Grundrisse

