

Exposé

Dachgeschosswohnung in Hattersheim Sonnendurchflutete 4-Zimmer Maisonette- Dachgeschosswohnung



Objekt-Nr. **OM-472435**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **300.000 €**

Ansprechpartner:
Roth

65795 Hattersheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	98,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	33 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Diese helle, sonnendurchflutete Dachgeschosswohnung (2.OG) liegt in einer ruhigen Nebenstraße von Hattersheim, Stadtteil Okriftel. Die Wohnung ist sofort Bezugsfertig und frisch renoviert !

Das Tageslichtbad mit einer Badewanne und Duscharmatur sowie Waschbecken sind neu und hell gefliest. Die neue Toilette mit zusätzlichem Waschbecken befindet sich in einem separaten Raum und hat ebenfalls Tageslicht. Im Vorraum vor dem Bad ist eine Nische mit Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Wäschetrockner, in der die Geräte verschwinden und nur die Gerätefront sichtbar bleibt.

Auf mehreren Ebenen finden Sie ein Wohn-/Esszimmer und zwei Schlafzimmer. Die Wohnung ist durchgehend mit einem neuen Vinylaminat in heller Esche Optik ausgestattet. Die mit einem Fliesenspiegel versehene Küche ist mit Anschlüssen für einen E-Herd, Spülmaschine und Kühlschrank ausgestattet und für den Einbau einer Küche vorbereitet.

Über eine Treppe im Wohnzimmer ist der helle, ausgebaute Spitzboden mit großen Fenstern zu erreichen, der sich hervorragend als Arbeitszimmer oder Hobbyraum eignet. Alle Räume haben Dachschrägen und vermitteln das behagliche, gemütliche Flair, das nur in Dachgeschosswohnungen zu finden ist. Alle Fenster sind neu und Isolierverglast. Die Dachfenster auf der Südseite haben elektrische Solarrollläden. Ein eigener, abschließbarer Keller gehört zur Wohnung.

Ausstattung

Ausstattung:

Alle Räume mit Raufaser weiß gestrichen - Neu

Vinylaminat Esche Optik hell in allen Räumen - Neu

Wohnungseingangstür weiß - Neu

Zimmertüren weiß - Neu

Fliesenspiegel in der Küche mit weißen Metrofliesen - Neu

Badezimmer mit Badewanne und Duscharmatur und Waschbecken - Neu

Toilette mit Waschbecken separat - Neu

Doppelverglaste Isolierglas-Kunststofffenster - Neu

Solar-Rollläden der Dachflächenfenster auf der Südseite - Neu

Fenster in den Wohnräumen mit Rollläden - Neu

Gas-Etagenheizung Baujahr 2014, letzte Wartung 2026

Warmwasserbereitung mit Durchlauferhitzer, letzte Wartung 2026

Keller

Satellitenanschluss

DSL-Anschluss

Wohnfläche ca. 80 qm

Grundfläche ca. 98 qm

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Keller

Sonstiges

Energie:

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis

Energieverbrauch: 209,1 kWh(m²*a)

Energieeffizienzklasse: G

Ausstellungsdatum: 09.06.2020

Gültig bis: 08.06.2030

Baujahr (gemäß Energieausweis): 1900

Heizungsart: Etagenheizung

Wesentliche Energieträger: Gas

Hausgeld:

Instandhaltungsrücklage mtl.: 75,00 €

Nebenkosten mtl. pro Person: ca. 33,50 €

Grundsteuer jährlich: 251,20 €

Gas und Strom werden direkt mit dem Versorger abgerechnet.

Das Guthaben der Instandhaltungsrücklage bei der Wohnungseigentümergeinschaft wird an den Käufer übertragen.

Besichtigungen können gerne mit Terminvereinbarung immer Sonntags erfolgen.

Die hier angebotene Wohnung wird provisionsfrei ohne Makler verkauft.

Lage

Lage:

Hattersheim, Stadtteil Okriftel ist ein beliebter Wohnort im Rhein-Main-Gebiet. Beste Infrastruktur und Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel nach Frankfurt und Wiesbaden (S1) und die in 5 Autominuten zu erreichenden Autobahnen bringen Sie schnell zu Ihrem Arbeitsplatz. Einkaufsmöglichkeiten über den täglichen Bedarf hinaus finden Sie direkt in Hattersheim, ebenso mehrere Kindergärten, Schulen und ein reichhaltiges Sport-/Freizeitangebot.

Die Wohnung befindet sich in der obersten Etage einer kleinen Wohneinheit mit nur drei Parteien. Schule, Spielplatz und Kindergarten sind fußläufig erreichbar. Auch Geschäfte für den täglichen Bedarf sind bequem erreichbar. Die in unmittelbarer Nähe befindlichen Mainauen und das dort gelegene Wäldchen lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	209,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Eßzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Toilette



Toilette



Flur

Exposé - Galerie



Gerätenische



Flur

Exposé - Galerie



Spitzboden



Spitzboden

Exposé - Galerie



Aussicht

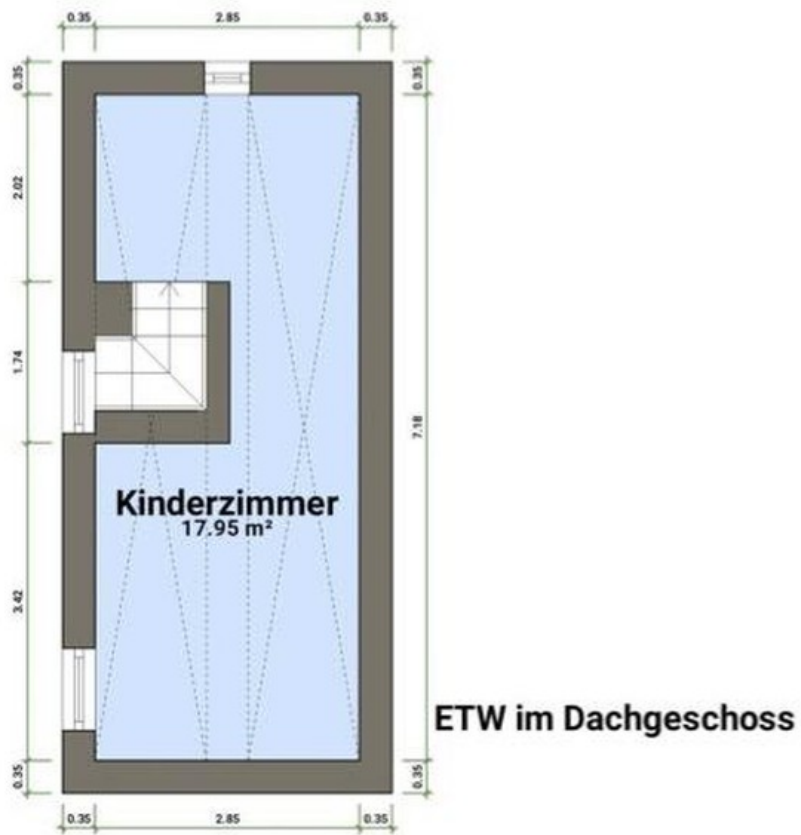
Exposé - Grundrisse



Seite 1/2

Grundriss Wohnung

Exposé - Grundrisse



Grundriss Spitzboden