



EXPOSÉ

Exklusives Einfamilien-Reihenhaus in Hattersheim
+VERKAUFT+



6 Wochen

ECKDATEN

Objektart: Reihenmittelhaus
Adresse: 65795 Hattersheim
Baujahr: 2017
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 161,75 m²
Nutzfläche (ca.): 54 m²
Grundstücksfläche (ca.): 260,68 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis

VERKAUFT

Immoprofi Andre Zahedi e.K.

Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt ° Tel.: 06151 59905-0

Fax: 06151 59905-15 ° zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

- > Reihenmittelhaus
- > Hattersheim
- > 5 Zimmer

- > 161,75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz003047



Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	65795 Hattersheim
Baujahr	2017
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	161,75 m ²
Nutzfläche (ca.)	54 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	260,68 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	38 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	2017
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Fernwärme
rollstuhlgerecht	nein
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	5,95 % vom Kaufpreis inkl. 19 % MwSt.

Provisionshinweis Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit der ImmoProfis Andre Zahedi e.K. zustande gekommenen Kaufvertrages beträgt die Maklerprovision 5,95 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis; dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von der ImmoProfis Andre Zahedi e.K. nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird. Mit Vertragsabschluss ist die Provision fällig.

Objektbeschreibung:

Sie suchen die Natur gepaart mit Erholung und Urbanität? All das bekommen Sie hier in der Stadt Hattersheim im Rhein-Main-Gebiet. Junge Familien spüren hier den Puls der Metropole Frankfurt und erfreuen sich dennoch an der kinderfreundlichen Wohnlage, umgeben von grüner Naturidylle. In einem gewachsenen Wohngebiet nahe der Stadtmitte Hattersheim erwartet Sie ein exklusives Einfamilien-Reihenmittelhaus, Baujahr 2017, mit Sonnengarten und Dachterrasse. Insgesamt stehen Ihnen ca. 260 qm Grundstück, ca. 161 qm Wohnfläche, Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und Sonnenterrasse, Gäste-WC, ein großes exklusives Tageslichtbad im 1. Obergeschoss mit Badewanne und großer Dusche, 3 Schlafzimmer im 1. Obergeschoß mit bodentiefen Fenstern und ein großes Dachstudio mit großer Dachterrasse zur Verfügung. Kinderfreundliche und sympathische Nachbarn erwarten Sie hier! Ideal für eine 4- bis 5-köpfige Familie, die Freude am guten Wohnen haben!

Sofort frei.

Bevor Sie uns kontaktieren schauen Sie sich bitte unsere virtuelle 3D-360° Immobilien-tour an und beim Gefallen vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit unserem Verkaufsteam.

Ausstattung:

- Energieeffizienter Neubau Baujahr 2017 (Massivbau)
- Hausbreite 6 Meter
- wurde nur 6 Monate bewohnt, fast wie Neubau-Erstbezug
- intelligente Türkommunikation über Busch-Jäger Welcome Videosprechanlage, Farb-TFT-Touchdisplay und Edelstahl Außenstation
- gesundes Wohnklima durch kontrollierter Zentrallüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- bodentiefe Kunststofffenster mit 3fach-Isolierverglasung
- Tür und Fenster im Erdgeschoss abschließbar
- elektrische Rollläden vom Erd- bis zum Dachgeschoss
- ausreichend Steckdosen und Schalter von Busch-Jäger
- Telekom Glasfaseranschluss und 2 Netzwerkanschlüsse in jedem Zimmer
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung im gesamten Haus inklusive Kellergeschoss
- hochwertige Eiche-Landhausdielen mit biologischer Versiegelung
- Innenwände mit Caparol Öko-Innenfarbe angelegt, ideal auch für Allergiker
- Tageslichtbad (mit großem Fenster) mit Kaldewei Stahl Badewanne und große Kaldewei Stahl Dusche (120 x 80cm) sowie Ausstattungselementen von Grohe
- zusätzlicher Handtuchheizkörper
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss in Badezimmer sowie im Keller
- Wasser- und Stromanschluss für Dusch-WC (japanisches Washlet)
- Villeroy & Boch Design Wandfliesen & Bordüre an allen Wänden im Bad
- Villeroy & Boch Bodenfliesen in Badezimmer, Küche, Diele und Gäste-WC
- Villeroy & Boch Deko-Wandfliesen für Küchenrückwand
- Zentralschalter mit Kontrollleuchte für Steckdosen in Küche

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Hattersheim
- > 5 Zimmer

- > 161,75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz003047



- Naturstein Fensterbank
- Leitungsvorbereitung für ein zweites Bad im Dachstudio
- großer Sonnengarten mit Biohort Gartenhaus
- Gartenbewässerung via 2500 Liter Zisterne mit Drucktauchpumpe
- große Gartenterrasse und Dachterrasse (Süden/Westen)
- 1 Carport, 1 Pkw-Stellplatz

Lagebeschreibung:

Hier wohnen Sie direkt am Keltenpark in ruhiger und kinderfreundlicher Wohnlage. Das neue Wohngebiet am Keltenpark ist beliebt durch seinen Park, Kinderspielplätze und Grünflächen.

Ärztliche Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in der Nähe mit Fuß in wenigen Minuten zu erreichen, sonstige Besorgungen des Alltags können Sie von hieraus bequem zu Fuß erledigen.

Sehr gute Verkehrsanbindung zum Rhein-Main-Gebiet nach Frankfurt, Wiesbaden und Mainz. Die A66 liegt gut erreichbar, mit Auto nur ca. 15 Minuten zur Innenstadt Frankfurt, ca. 10 Minuten zum Flughafen Frankfurt, ca. 15 Minuten zur Innenstadt Wiesbaden.

Hattersheim am Main besitzt mit dem Bahnhof Hattersheim (Main) einen Anschluss an die Taunus-Eisenbahn von Frankfurt am Main nach Wiesbaden. Am Bahnhof Hattersheim (Main) halten Züge der Linie S1 der S-Bahn Rhein-Main. Darüber hinaus gibt es in Eddersheim eine Station an der Taunus-Eisenbahn.

In Hattersheim verkehren fünf Buslinien. Die Linien 831 und 832 verbinden mit ihren jeweils ringförmigen Linienführungen die Stadt mit dem Bahnhof. An Wochenenden und vor Feiertagen wird Hattersheim außerdem von der Frankfurter Nachtbuslinie n82 bedient.

Sonstiges:

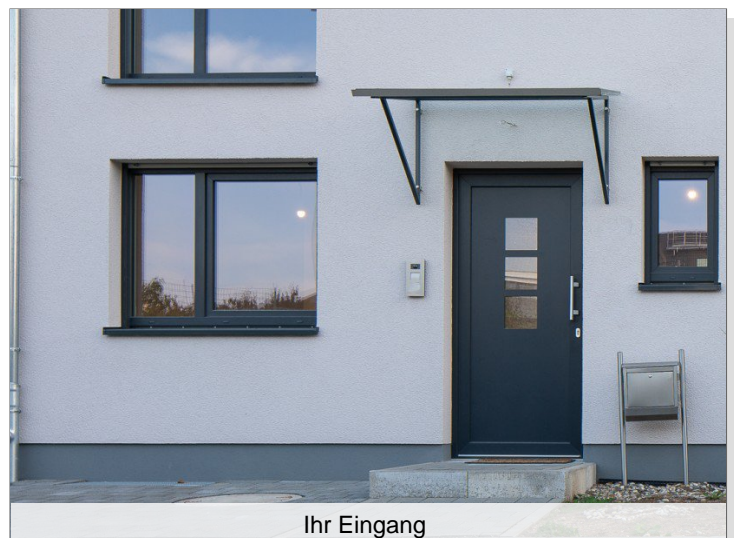
Exklusiv im Alleinauftrag.

ImmoProfi Andre Zahedi ist ihr IVD-Immobilienmakler und IVD-Makler für Darmstadt, Hattersheim, Frankfurt, Wiesbaden und Mainz. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Objektbilder:



Blick in den Garten



Ihr Eingang



Dachterrasse

Immoprofi Andre Zahedi e.K.

Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt
Tel.: 06151 59905-0 ° Fax: 06151 59905-15

zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Hattersheim
- > 5 Zimmer

- > 161,75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz003047



Wohn- und Esszimmer



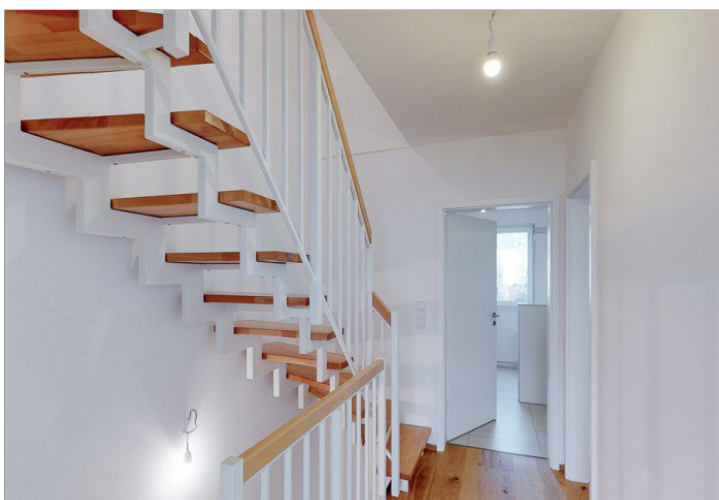
Badezimmer



Wohn- und Esszimmer



Zimmer



Flur im OG



Zimmer

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Hattersheim
- > 5 Zimmer

- > 161,75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11iz003047



Dachstudio



Wohnen in Hattersheim

> Reihenmittelhaus

> Hattersheim

> 5 Zimmer

> 161,75 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11iz003047



AGB:

Immoproti Andre Zahedi e.K. – Ihr Immobilienmakler in Darmstadt

wenn sie von der Immoproti Andre Zahedi e.K. schriftlich genehmigt werden.

1. Die von der Immoproti Andre Zahedi e.K. dem Auftraggeber überlassenen Angebote und Mitteilungen dürfen von diesem nur für sich selbst verwendet werden; jedoch unbefugter Gebrauch, insbesondere die Weitergabe an Dritte, rechtfertigt die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruches in Höhe der Provisionszusätze gem. Ziff. 3c) der folgenden Allgemeinen Bedingungen.

2. Die Immoproti Andre Zahedi e.K. haftet nicht für die Richtigkeit der ihr von dem Eigentümer des Objektes gemachten Angaben, sie schließt die Haftung für eine eventuelle Unrichtigkeit der ihr gemachten Angaben und für alle ihr nicht selbst bekannten Umstände aus.

3. a) Eine Provisionspflicht entsteht bei folgenden Geschäften

- Abschlüsse, die mit einem von der Immoproti Andre Zahedi e.K. nachgewiesenen Käufer, Mieter oder Pächter innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss getätigt werden; hierzu gehören auch Ersatz-, Zusatz- bzw. Ergänzungsgeschäfte, die im Zusammenhang mit einem derartigen Abschluss stehen.

- Die Provisionspflicht entsteht unabhängig davon, ob der Vertrag nach dem Angebot der Immoproti Andre Zahedi e.K. oder davon abweichend (z.B. bei der Preisgestaltung) zustande kommt.

“ Die Ausübung eines vertraglichen oder gesetzlichen Rücktrittsrechts nach Abschluss eines Vertrages berührt den Provisionsanspruch nicht.

3. b) Mit Vertragsabschluss über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt ist die Provision fällig.

3. c) Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit der Immoproti Andre Zahedi e.K. zustande gekommenen Kaufvertrages beträgt die Maklerprovision 5,8 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis; dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von der Immoproti Andre Zahedi e.K. nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird.

Bei Vermietung von Gewerbefläche, 3,57 Mieten inkl. MwSt, zu zahlen jeweils vom Mieter.

4. Vom Vertrag abweichende Vereinbarungen sind nur dann gültig, sofern sie schriftlich abgefasst und von beiden Vertragsparteien bestätigt werden.

5. Ohne schriftliche Vollmacht sind Mitarbeiter der Immoproti Andre Zahedi e.K. nicht berechtigt, Vereinbarungen, die von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichen, mit dem Auftraggeber zu treffen; werden dennoch Abreden getroffen, so werden sie nur dann rechtsgültig,