

# Exposé

## Wohnung in Hattersheim

### Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Bäder im Neubau



Objekt-Nr. OM-274606

#### Wohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

65795 Hattersheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2020	Summe Nebenkosten	180 €
Etagen	2	Mietsicherheit	3.600 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	83,50 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	3,50 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	90 €	Etage	1. OG
Heizkosten	90 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

INFO: Die Wohnung ist für 1-3 Personen geeignet!

Es steht eine moderne 3 - Zimmerwohnungen mit großem, sonnigem Süd-West Balkon in einem 5-Familienhaus zur Vermietung. Beim Betreten dieser Wohnung werden Sie sich sofort wohlfühlen. Es wurden nur hochwertige Materialien verbaut. Ein durchdachter Grundriss sorgt für ein angenehmes Raumgefühl. Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer die mit großformatigen Fliesen auf hohem Niveau überzeugen. Die sonnige Terrasse ist vom Wohn- und Küchenbereich aus begehbar und in Süd-Ost-Ausrichtung gelegen. Die großen Fenster lassen eine freundliche und lichtdurchflutete Wohnatmosphäre entstehen. Eine raumweise, individuell regelbare Fußbodenheizung als auch die elektrischen Rollläden gehören hier natürlich dazu. Ein Hauswirtschaftsraum innerhalb der Wohnung bietet weiteren Stauraum für Diverses. Zur Wohnung gehören ein Kellerraum und ein Waschmaschinenplatz im Waschkeller. Die Türöffnungs- und Video-Gegensprechanlage in allen Wohnungen vermittelt zudem ein Gefühl der Sicherheit.

Wohnungsaufteilung:

- Schlafzimmer ca. 14,44 qm
- Kinderzimmer ca. 10,72 qm
- Wohnzimmer mit Küche ca. 32,77 qm
- Tageslichtduschbad ca. 6,20 qm
- Gäste-WC mit Dusche ca. 3,32qm
- Flur ca. 9,35 qm
- Abstellraum 1,55qm
- Balkon ca. 12,5 qm

(hälftige Anrechnung zur Wohnfläche)

Ausstattung

- \* Großflächige Fenster mit elektrischen Rollläden
- \* Landhausdiele mit Woodfinish-Matt-Struktur in Eichenoptik und großformatige Keramikfliesen in den Bädern
- \* Fußbodenheizung in gesamter Wohnung
- \* Top-Sanitärausstattung
- \* Badezimmer mit Badewanne bzw. bodengleicher Dusche
- \* Separates Gäste-WC mit bodengleicher Dusche
- \* Moderne Videosprechanlage mit Farbdisplay in der Wohnung

## Ausstattung

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Zwischen Frankfurt und Wiesbaden an der A 66 befindet sich Hattersheim

Diese schicke Wohnung befindet sich im Stadtteil Okriftel. Von hier sind es nur 0,5 km zum Mainufer oder 200 m zu den umgebenen Feldern und Wiesen.

In Fußnähe gibt es Kiosk, Bäcker Gaststätten, Tankstelle und eine Bushaltestelle mit Anschluss an die S-Bahn S1 Frankfurt-Wiesbaden. In ca. 600 m Entfernung befinden sich mehrere Supermärkte. Autobahnanschluss A66 in 5 min., Main-Taunus-Zentrum ca. 12 min., Flughafen ca. 15 min. und Frankfurt-Innenstadt 20 min

Die Stadt Hattersheim gehört dem Main-Taunus-Kreis an und befindet sich in verkehrstechnisch idealer Lage mitten im Herzen des Rhein-Main-Gebietes. Zwischen Frankfurt am Main und den Landeshauptstädten Wiesbaden und Mainz, ist Hattersheim über mehrere Autobahnen gut zu erreichen. Die S-Bahn-Strecke in Hattersheim ist an Frankfurt und Wiesbaden angebunden und nur wenige Kilometer vom Frankfurter Flughafen entfernt.

Hattersheim zeichnet sich aus durch eine recht junge Bevölkerungsstruktur. Zwei Drittel der rund 25.500 Einwohner sind im erwerbsfähigen Alter. In der Stadt wohnen viele junge Familien. Dafür ist auch die hervorragende Ausstattung mit Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen verantwortlich.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	34,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Küchenbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer 1



Badezimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2



# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Okrifteler See