

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Hattersheim am Main

### Willkommen in Ihrem neuen Wohn -/ Gewerbeensemble in Okriftel



Willkommen  
in Ihrem  
neuen Wohn-  
/Gewerbeensemble  
IN TOP-LAGE von Hattersheim-Okriftel

EXPOSÉ

ZFH mit  
Halle &  
möglicher  
Bebauung

IA-Immo & Projekt

Alexander Aulic  
aulicalexander@gmail.com  
Tel.: +49 176 824 669 44

KONTAKT

Immo & Projekt

Objekt-Nr. **OM-325297**

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **1.299.000 €**

Ansprechpartner:  
Anton Lenz

65795 Hattersheim am Main  
Hessen  
Deutschland

|                   |                         |              |                |
|-------------------|-------------------------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1998                    | Zustand      | Neuwertig      |
| Grundstücksfläche | 1.042,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 3              |
| Zimmer            | 6,00                    | Badezimmer   | 3              |
| Wohnfläche        | 268,00 m <sup>2</sup>   | Stellplätze  | 8              |
| Übernahme         | sofort                  | Heizung      | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Grundstück bietet eine einzigartige Kombination aus gewerblicher und wohnlicher Nutzung

Die umfangreichen Flächen und die flexible Gestaltung der Halle machen es zu einem attraktiven Objekt für Geschäftsinhaber, Handwerker oder Investoren

Gleichzeitig bietet das Mehrfamilienhaus großzügigen Wohnraum und die Möglichkeit, Einkünfte aus Vermietungen zu erzielen.

Die Lage und Größe der Fläche bietet zudem eine Vielfalt an Umgestaltungsmöglichkeiten und viel Potential bei einer neuen Bebauung.

Beschreibung Wohnhaus:

Willkommen in diesem beeindruckenden Zweifamilienhaus, das sich durch eine großzügige Wohnfläche von 268 m<sup>2</sup> und insgesamt 5 lichtdurchfluteten Zimmern auszeichnet. Die großen Fensterfronten sorgen für eine helle und einladende Atmosphäre, die das gesamte Haus durchzieht.

Die Immobilie bietet Ihnen nicht nur einen schönen Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt, sondern auch viel Nutzfläche für die praktische Unterbringung von Gegenständen. Mit insgesamt drei modernen Bädern und zwei vollausgestatteten Einbauküche ist dieses Haus ideal für Familien oder als Mehrgenerationenhaus geeignet.

Das Baujahr 1998 zeugt von solider Bauweise, und das Haus wurde stetig renoviert, sodass es sich in einem hervorragenden Zustand befindet. Die Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima und zusätzlichen Komfort. Aktuell als Zweifamilienhaus genutzt, bietet die Immobilie die Möglichkeit, auf drei Parteien erweitert

zu werden, was sie besonders flexibel für verschiedene Wohnkonzepte macht.

Dieses Haus vereint modernen Wohnkomfort mit einem durchdachten Raumkonzept und ist der perfekte Ort für Ihr neues Zuhause.

Die Halle umfasst mit Ihren 300m<sup>2</sup> Fläche - Garagen, Büro- und Sanitäräume und kann somit als selbstständiges Objekt vom Wohnhaus separiert genutzt werden.

Die Fläche eignet sich perfekt für Lagerung, Werkstattbetrieb, Handel oder Produktionszwecke.

Achtung: Bebauungspotenzial!

Das gesamte Grundstück ist Bauland und kann durch einen Abriss der Objekte zu Mehrfamilienhäusern umgewandelt werden. Angrenzende benachbarte Grundstückseigentümer haben eine solche Bebauung bereits problemlos umgesetzt.

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Lage**

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in einer der Top-Lagen von Hattersheim-Okriftel, die durch eine sehr gute Anbindung

an die umliegenden Städte besticht.

In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, die den Alltag erleichtern und eine hohe Lebensqualität bieten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass Sie schnell und bequem in die

benachbarten Städte wie Kelsterbach und Frankfurt gelangen können. Auch die Autobahn ist in wenigen Minuten

erreichbar, was Pendlern eine optimale Verkehrsanbindung bietet.

Die Umgebung zeichnet sich durch viel Grün aus, mit Parks und Spielplätzen, die ideal für Familien sind. Hier können

Sie die Natur genießen und entspannte Spaziergänge unternehmen.

Insgesamt bietet diese Lage eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit von urbanen Annehmlichkeiten,

was sie zu einem attraktiven Standort sowohl für Ihr neues Zuhause als auch Gewerbe macht.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Dieses Grundstück bietet eine einzigartige Kombination aus gewerblicher und wohnlicher Nutzung.



Idealer Grundriss

Die umfangreichen Flächen und die flexible Gestaltung der Halle machen es zu einem attraktiven Objekt für Geschäftsinhaber, Handwerker oder Investoren.



Hochwertige Materialien

Gleichzeitig bietet das Mehrfamilienhaus großzügigen Wohnraum und die Möglichkeit, Einkünfte aus Vermietungen zu erzielen.

Die Lage und Größe der Fläche bietet zudem eine Vielfalt an Umgestaltungsmöglichkeiten und viel Potential bei einer neuen Bebauung.



Echtholparkett



Das Baujahr 1998 zeugt von solider Bauweise, und das Haus wurde stetig renoviert, sodass es sich in einem hervorragenden Zustand befindet. Die Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima und zusätzlichen Komfort.

Aktuell als Zweifamilienhaus genutzt, bietet die Immobilie die Möglichkeit, auf drei Parteien erweitert zu werden, was sie besonders flexibel für verschiedene Wohnkonzepte macht.

Dieses Haus vereint modernen Wohnkomfort mit einem durchdachten Raumkonzept und ist der perfekte Ort für Ihr neues Zuhause.



# Exposé - Galerie



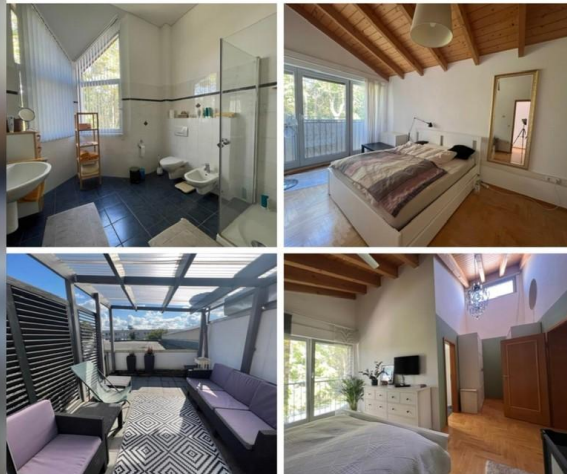
## Objektbeschreibung - Wohnhaus

Willkommen in diesem beeindruckenden Zweifamilienhaus, das sich durch eine großzügige Wohnfläche von 268 m<sup>2</sup> und insgesamt 5 lichtdurchfluteten Zimmern auszeichnet. Die großen Fensterfronten sorgen für eine helle und einladende Atmosphäre, die das gesamte Haus durchzieht.

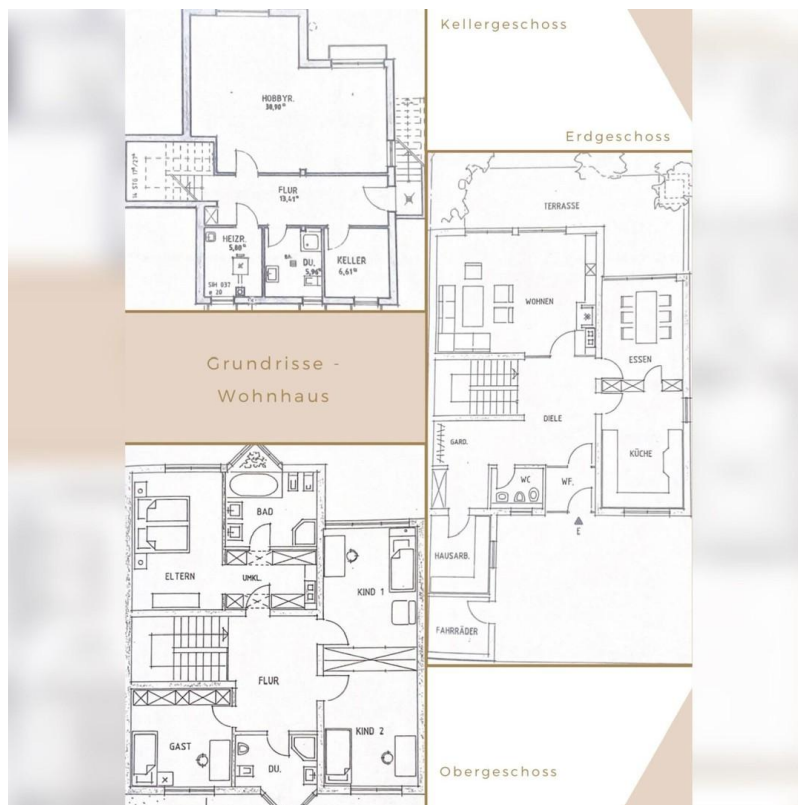
Die Immobilie bietet Ihnen nicht nur einen schönen Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt, sondern auch viel Nutzfläche für die praktische Unterbringung von Gegenständen. Mit insgesamt drei modernen Bädern und zwei vollausgestatteten Einbauküche ist dieses Haus ideal für Familien oder als Mehrgenerationenhaus geeignet.



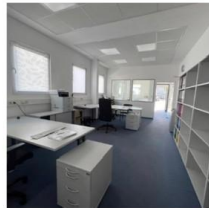
## Weitere Einblicke



# Exposé - Galerie



Grundrisse -  
Wohnhaus



## Bebauungspotenzial!

Das gesamte Grundstück ist Bauland und kann durch einen Abriss der Objekte zu Mehrfamilienhäusern umgewandelt werden.

Angrenzende benachbarte Grundstückseigentümer haben eine solche Bebauung bereits problemlos umgesetzt.

Die Halle umfasst Garagen, Büro- und Sanitärräume und kann somit als selbstständiges Objekt vom Wohnhaus separiert genutzt werden.

Die Fläche eignet sich perfekt für Lagerung, Werkstattbetrieb, Handel oder Produktionszwecke.



## INFOS

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Wohnfläche      | 268m <sup>2</sup>   |
| Zimmeranzahl    | 6                   |
| Gewerbefläche   | 300m <sup>2</sup>   |
| Grundstück      | 1.042m <sup>2</sup> |
| Baujahr         | 1968/1998           |
| Kaufpreis       | 1.299.000€          |
| Käuferprovision | 3,57%               |

# Exposé - Galerie

## Lagebeschreibung



Die Immobilie befindet sich in einer der Top-Lagen von Hattersheim-Okriffel, die durch eine sehr gute Anbindung an die umliegenden Städte besticht. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, die den Alltag erleichtern und eine hohe Lebensqualität bieten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass Sie schnell und bequem in die benachbarten Städte wie Kelsterbach und Frankfurt gelangen können. Auch die Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar, was Pendlern eine optimale Verkehrsanbindung bietet.

Die Umgebung zeichnet sich durch viel Grün aus, mit Parks und Spielplätzen, die ideal für Familien sind. Hier können Sie die Natur genießen und entspannte Spaziergänge unternehmen.

Insgesamt bietet diese Lage eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit von urbanen Annehmlichkeiten, was sie zu einem attraktiven Standort sowohl für Ihr neues Zuhause als auch Gewerbe macht.

Haben wir Interesse geweckt?



Kontakt:

IA- Immo & Projekt  
Aleksander Aulic  
aulicoleksander@gmail.com  
Tel.: +49 176 824 669 44