

Hattersheim am Main – Okriftel

# VON POLL IMMOBILIEN: Exklusives Penthouse mit Mainblick

CODE DU BIEN: 23082073



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 138,36 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 23082073 - 65795 Hattersheim am Main – Okriftel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23082073 - 65795 Hattersheim am Main – Okriftel

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23082073
Surface habitable	ca. 138,36 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	14.02.2024
Etage	4
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2022
Place de stationnement	2 x Parking souterrain, 27500 EUR (Vente)

Prix d'achat	795.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 23082073 - 65795 Hattersheim am Main – Okriftel

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	GAS
Certification énergétique valable jusqu'au	12.07.2031
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	53.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	B

CODE DU BIEN: 23082073 - 65795 Hattersheim am Main – Okriftel

## La propriété



CODE DU BIEN: 23082073 - 65795 Hattersheim am Main – Okriftel

## La propriété



CODE DU BIEN: 23082073 - 65795 Hattersheim am Main – Okriftel

## La propriété



CODE DU BIEN: 23082073 - 65795 Hattersheim am Main – Okriftel

## La propriété



CODE DU BIEN: 23082073 - 65795 Hattersheim am Main – Okriftel

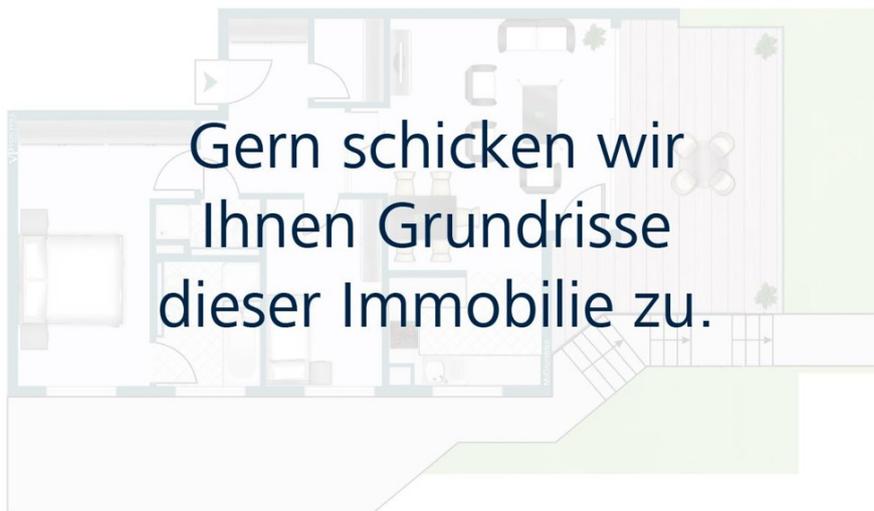
## La propriété



CODE DU BIEN: 23082073 - 65795 Hattersheim am Main – Okriftel

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



[www.von-poll.com/hofheim](http://www.von-poll.com/hofheim)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie kostenfrei und unverbindlich, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zu einem erfolgreichen Abschluss zur Seite.

[www.von-poll.com/hofheim](http://www.von-poll.com/hofheim)

CODE DU BIEN: 23082073 - 65795 Hattersheim am Main – Okriftel

## La propriété

IHRE BESTE LAGE



VON POLL  
IMMOBILIEN®



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06192 - 80 70 70 0

CODE DU BIEN: 23082073 - 65795 Hattersheim am Main – Okriftel

## Une première impression

Hier bleiben keine Wünsche offen: Erstbezug in Industrial Charme mit unverbaubarem Blick auf den Main in den Main Riverside Lofts! Dieses neugebaute Luxus-Penthouse befindet sich in traumhafter Lage mit direktem Mainblick in der vierten Etage auf dem Dach des kernsanierten, denkmalgeschützten Loftgebäude der ehemaligen Phrix Papierfabrik. Die Wohnung in Süd-West-Ausrichtung verfügt über ein sehr großes Wohn-Esszimmer mit integrierter Küche, für welche bereits die Vorinstallationen für eine wandseitige Einbauküche und Kochinsel gelegt wurden. Daran schließen sich zwei ruhige Schlafzimmer mit angrenzenden Bädern an, wobei das eine ein Tageslichtbad mit Zugang zur Dachterrasse und extragroßer Badewanne, und das andere ein separates Gästebad mit Walk-In-Regendusche und Waschmaschinenanschluss ist. Zudem besitzt die Wohnung einen geräumigen Abstellbereich und Flur. Und als besonderes Highlight: Eine große Dachterrasse in Süd-West-Ausrichtung mit einem äußerst beruhigenden und erhabenen Blick auf den Main und die angrenzenden Grünflächen. Zwei Stellplätze in der benachbarten Hochgarage, wovon einer Übergröße hat, ein großer, schön angelegter, eingezäunter Garten, der exklusiv nur den direkten Anwohnern zur freien Nutzung offensteht, sowie ein Fahrrad-Abstellraum runden dieses einmalige Angebot ab. Bitte geben Sie, bei Interesse Ihre vollständigen Kontaktdaten inklusive Telefonnummer und E-Mail-Adresse an.

CODE DU BIEN: 23082073 - 65795 Hattersheim am Main – Okriftel

## Détails des commodités

- Geöltes Eichenparkett, Boston, Astig gebürstet
  - Einbauküche: Vorinstallation vorhanden und fertiges Küchenkonzept inklusive Elektroplanung
  - Fußbodenheizung
  - Video-Gegensprechanlage
  - Aufzug
  - Zwei Stellplätze in der benachbarten Quartiersgarage, davon 1 Stellplatz mit Überbreite
- DETAILS
- Türen:
- Türen: S-Design- flächenbündige Ausführung mit verdeckten Bändern, satinierte Glastür (ESG- Verglasung) vom Flur zum Bad
  - einbruchssichere WK3 Wohnungseingangstür
  - Türgarnituren: Jupiter
- Fliesen:
- Edelstahl matt Fliesen: Villeroy & Boch X-Plane, creme matt (ZM 10), 30 x60 cm, Villeroy & Boch X-Plane, creme matt (ZM 10), 30 x60 cm
- Badausstattung:
- Duscharmatur: Dornbracht Meta 02, Stabshandbrause, zusätzlich extra große Regendusche
  - Duschrinne: Geberit, befliesbare Variante
  - Duschbrausegarnitur: Dornbracht Meta 02, Kopfbrause
  - Badewanne: Duravit Starck 0,90 x 1,90 m; extra groß
  - Badewannenarmatur: Dornbracht Meta 02
  - Handbrausegarnitur: Dornbracht Meta 02
  - Waschtisch mit Unterschrank (Corpus europäische Eiche), Starck 3: 1050 mm x 485 mm in weiß (Bad), Starck 3: 630 mm x 485 mm in weiß (Gäste-WC)
  - Kunststoff Raumspar-WT-Sifon, 11/4DN 32, weiß, Optiline Eckventil und längengleich 1/2, selbstdichtend mit Schubrosette aus Chrom
  - Waschtischarmatur: Hansa- Hansamix; chrom
  - Handtuchhalter: Keucho Moll, chrom
  - Handtuchheizkörper Bad: Kermi Icaro, weiß
  - WC-Betätigungsplatte: Geberit Sigma
  - Toilettenbecken: Starck 3 - Wand und Tiefspülbecken inklusive Optiline Wand-WC, Schallschutzset mit Softclosedeckel
  - Papierhalter: Keucho Moll, chrom

- Bürstengarnitur: Keuco Moll, chrom

Leuchten und Steckdosen:

- Einbaustrahler in Bad und Gäste-WC: NEW Tria 68

- Einbauleuchten, LED, weiß matt, 12W, inkl. Treiber, Clipfedern

- Behälter Kunststoff Steckdosen/ Elektroschalter: Gira E2

**CODE DU BIEN: 23082073 - 65795 Hattersheim am Main – Okriftel**

## Tout sur l'emplacement

Genießen Sie den einzigartigen Charme, in einem luxuriösen Penthouse in ruhiger landschaftlich reizvoller Lage zu wohnen und gleichzeitig in unmittelbarer Nähe zu der modernen Metropole Frankfurt und seines internationalen Flughafen zu sein. Der Standort bietet zum einen vielfältige Erholungsmöglichkeiten in den angrenzenden Grünanlagen und Wasserflächen, und zum anderen ist er optimal verkehrsgünstig an das Rhein-Main-Gebiet sowie dessen Naherholungsgebiete Taunus, Rheingau und Bergstrasse angeschlossen. Kindergärten, vier Grundschulen sowie eine Gesamtschule befinden sich vor Ort. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Die angrenzenden Grün- und Freiflächen, der historische Ortskern und die umliegenden Felder werden von Familien, Radfahrern und Joggern gleichermaßen geschätzt und garantieren einen hohen Freizeitwert. Die Autobahnen A66, A3 und A5 und der Flughafen Frankfurt am Main sind mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Die S-Bahn-Linie S1 gewährleistet zusätzlich eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz des Rhein-Main-Gebietes.

CODE DU BIEN: 23082073 - 65795 Hattersheim am Main – Okriftel

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.7.2031. Endenergiebedarf beträgt 53.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 23082073 - 65795 Hattersheim am Main – Okriftel

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus

E-Mail: [hofheim@von-poll.com](mailto:hofheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)