

EXPOSÉ



Hochwertige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Tiefgarage und moderner Ausstattung in Hattersheim am Main!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 65795 Hattersheim
Baujahr: 2025
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 65,50 m²
Nutzfläche (ca.): 5 m²
Gesamtfläche (ca.): 65,50 m²
Nebenkosten (ca.): 200,- €
Warmmiete (ca.): 1.600,- €

**Kaltmiete
€ 1.250,-**

Immocon360®

Griedeler Straße 2 ° 35510 Butzbach ° Tel.: +49 6033 - 97430 - 88
Fax: +49 6033 - 97430 - 89 ° info@immocon360.de ° www.immocon360.de

> Etagenwohnung

> Hattersheim

> 2 Zimmer

> 65,50 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2026-024-WHA



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	65795 Hattersheim, Am Wasserwerkswald 24
Baujahr	2025
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	65,50 m²
Nutzfläche (ca.)	5 m²
Gesamtfläche (ca.)	65,50 m²
Kaltmiete	1.250,- €
Nebenkosten (ca.)	200,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.600,- €
Kaution	3.750,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	5
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Anzahl Garage / Stellplatz	1
Tiefgarage	Miete 150,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	47,20 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2034-07-30
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2025
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Fernheizung
Haustiere	nein
Zustand	Erstbezug
bezugsfrei ab	01.11.2026

> Etagenwohnung

> Hattersheim

> 2 Zimmer

> 65,50 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2026-024-WHA



Objektbeschreibung:

Bitte um Erstkontakt über das Kontaktformular unter Angabe Ihrer vollständigen Daten! Vielen Dank!

Im zweiten Obergeschoss eines modernen Wohnhauses erwartet Sie eine exklusive 2-Zimmer-Wohnung, die durch ihre hochwertige Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und energieeffiziente Bauweise überzeugt. Mit einer Wohnfläche von ca. 65,50 m² bietet das Objekt optimalen Wohnkomfort für Singles oder Paare.

Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung sowie Design-Vinylboden ausgestattet, die für eine warme und einladende Wohnatmosphäre sorgen. Bereits im Eingangsbereich steht Ihnen ein praktischer Abstellraum mit Netzwerkanschluss zur Verfügung - ideal für Homeoffice oder zusätzlichen Stauraum.

Der offene Wohn- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die hochwertige Einbauküche ist mit allen modernen Geräten ausgestattet (siehe Beispielbilder) und fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein. Von hier aus gelangen Sie über eine großzügige Balkontür auf den sonnigen Balkon, der Ihnen zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Das Schlafzimmer überzeugt mit einem ruhigen Blick ins Grüne und bietet ideale Rückzugsmöglichkeiten. Das innenliegende Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über eine ebene, hochwertige Dusche.

Zur Wohnung gehören zudem ein Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz mit Ladestation (zzgl. 150 EUR/Monat), was den hohen Wohnkomfort abrundet.

Die Wohneinheit eignet sich hervorragend für Pendler nach Frankfurt am Main.

Ausstattung:

- 2-Zimmer-Wohnung, ca. 65,50 m²
- Hochwertige Einbauküche inkl. Geräte (folgt)
- Offener Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon
- Innenliegendes Bad mit ebener Dusche
- Design-Vinylboden und Fußbodenheizung
- Abstellraum mit Netzwerkanschluss
- Balkon
- Aufzug

- Kellerraum / abschließbarer gem. Fahrradraum

- Tiefgaragenstellplatz mit Ladestation (150 EUR/Monat)

Lagebeschreibung:

Makrolage

Hattersheim am Main liegt im Herzen des Rhein-Main-Gebiets und gehört zum Main-Taunus-Kreis. Die Stadt profitiert von ihrer zentralen Lage zwischen Frankfurt am Main, Wiesbaden und Mainz. Über die nahegelegene A66 sowie die A3 und A5 sind die umliegenden Städte schnell erreichbar. Der internationale Flughafen Frankfurt ist in rund 10-15 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet optimale Anbindungen in alle Welt.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend: Mit S-Bahn-Anschluss in Hattersheim (S1) besteht eine direkte Verbindung nach Frankfurt (ca. 20 Minuten), Offenbach und Wiesbaden. Damit ist der Standort sowohl für Berufspendler als auch für internationale Geschäftsreisende äußerst attraktiv.

Mikrolage

Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Lage im Stadtteil Okriftel, unmittelbar am Mainufer. Die Straße Am Wasser Werkswald besticht durch ihre ruhige, naturnahe Umgebung und gleichzeitig durch die Nähe zur städtischen Infrastruktur. Spazier- und Radwege entlang des Mains beginnen direkt vor der Haustür und laden zur Erholung im Grünen ein.

Dennoch sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen innerhalb weniger Minuten erreichbar. Das nahegelegene Stadtzentrum von Hattersheim bietet zudem ein vielfältiges gastronomisches und kulturelles Angebot.

Die Kombination aus idyllischer, wasser- und waldnaher Wohnlage und der hervorragenden regionalen wie überregionalen Anbindung macht diese Adresse zu einer der besonders begehrten Wohnlagen im Rhein-Main-Gebiet.

Sonstiges:

- max. 2 Personen!
- gerne an berufstätige und Rentner zu vermieten
- keine WG
- Besichtigungen vor Ort nur nach einer vorherigen schriftlichen Anfrage über das Kontaktformular!

Objektbilder:

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hattersheim
- > 2 Zimmer

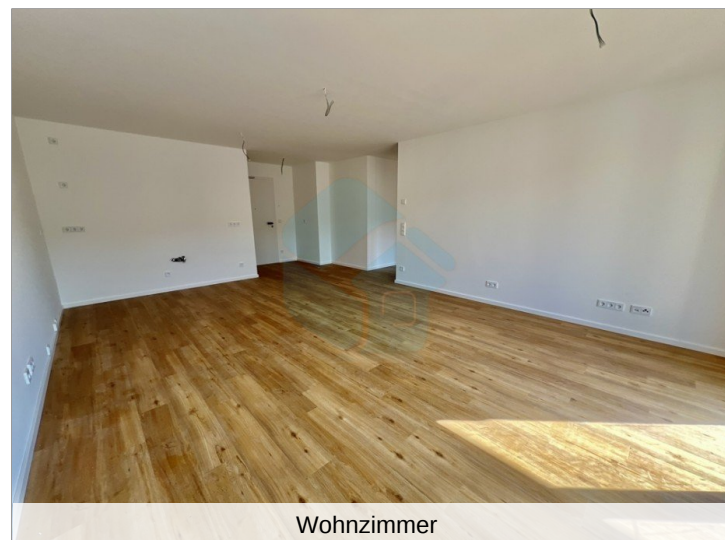
- > 65,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026-024-WHA



Außenansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hattersheim
- > 2 Zimmer

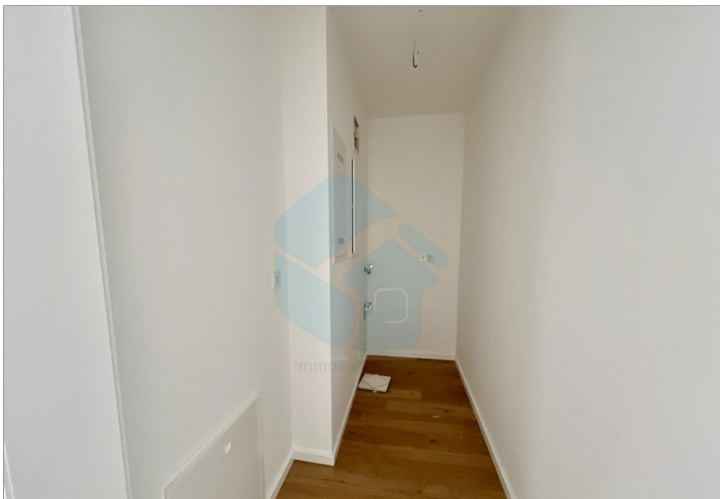
- > 65,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026-024-WHA



Balkon



Badezimmer



Abstellraum



Badezimmer



Videosprechanlage



Beispielbild für die Küche

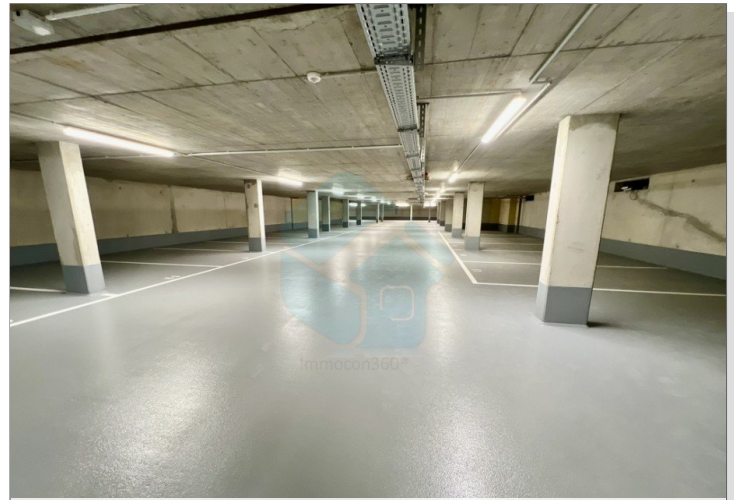
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Hattersheim
- > 2 Zimmer

- > 65,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026-024-WHA



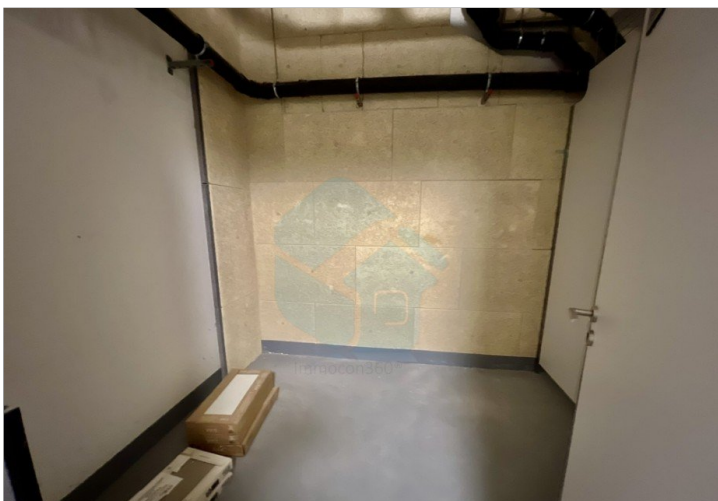
Küche



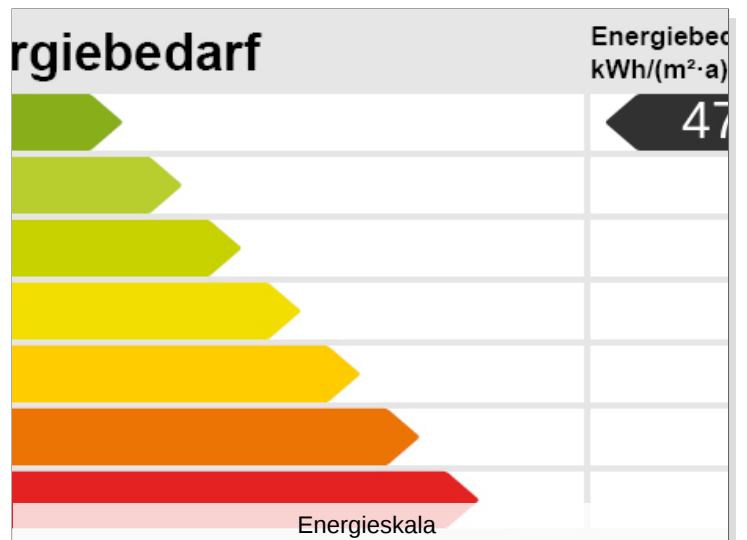
Tiefgarage



Fahrradraum



Keller



- > 65,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2026-024-WHA



Firmendaten:

Immocon360®
Griedeler Straße 2

35510 Butzbach

Tel.: +49 (0) 6033 - 97430 - 88
Fax: +49 (0) 6033 - 97430 - 89
E-Mail: info@immocon360.de
Internet: www.immocon360.de

Vertretungsberechtigter (Inhaber):
Marco Orlinski

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:DE 289462217

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch den Wetteraukreis, 63652 Büdingen/ Hessen erteilt . Zuständige Aufsichtsbehörde: Stadt Bad Nauheim, Öffentliche Ordnung, Parkstraße 36-38, 61231 Bad Nauheim Es wird ausgeübt: Maklerstätigkeiten gem. § 34c GewO: Erlaubnis zur Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume, gewerbliche Räume. Verbraucherinformationen: Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: ec.europa.eu/consumers/odr

Ihre Notizen:

> Etagenwohnung

> Hattersheim

> 2 Zimmer

> 65,50 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2026-024-WHA



AGB:

Allgemeine Geschäftsbedingungen

•1. Die von Immocon360® 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. Immocon360® 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 Immocon360® 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 von Immocon360® 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 durch Immocon360® zustande gekommenen Kaufvertrages beträgt die Maklerprovision 5,95 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis; dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von Immocon360® nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird.

Die Aufteilung der Maklerprovision wird gemäß den gesetzlichen Vorgaben ab dem 23. Dezember 2020 aufgeteilt und im Maklervertrag bzw. im Exposé ausgewiesen. Info+

Die im Exposé ausgewiesene Provision mit Provisionshinweis ist maßgebend.

Bei Vermietung von Gewerbefläche: 3,57 Mieten inkl. MwSt., zu zahlen

jeweils vom Mieter. 3.d) Bei einer Beauftragung vom Suchkunden (schriftlicher Suchauftrag) für ein Mietobjekt, beträgt die Provision 2,38 Nettomonatskaltmieten inkl. 19% MwSt. und ist bei Abschluss eines Mietvertrages fällig (siehe Bestellerprinzip).

•4. Vom Vertrag abweichende Vereinbarungen sind nur dann gültig,

sofern sie schriftlich abgefasst und von beiden Vertragsparteien bestätigt werden.

Ohne schriftliche Vollmacht sind die selbständigen Makler bei Immocon360® nicht berechtigt, Vereinbarungen, die von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichen, mit dem Auftraggeber zu treffen; werden dennoch Abreden getroffen, so werden sie nur dann rechtsgültig, wenn sie von Immocon360® schriftlich genehmigt werden.

Die Firma Immocon360® und ihr Kunde sind sich darüber einig, dass Erfüllungsort und Gerichtsstand, soweit gesetzlich zulässig, der Geschäftssitz von Immocon360® in Butzbach ist.