

MUSEUMSQUARTIER



WILLKOMMEN

Wir freuen uns über Ihr Interesse am „Museumsquartier“ in Hattersheim, ein Bauprojekt, auf das wir ganz besonders stolz sind! Denn im Schokoladenviertel befinden Sie sich tatsächlich auf der Schokoladenseite des Lebens.

Unsere 13 hochwertigen Townhouses haben schon jetzt das Zeug zum Klassiker: frisch, modern und elegant fügen sie sich an historischer Stelle bestens ein. Wohnen Sie in der Bestlage von Hattersheim und genießen Sie die Vorzüge eines urbanen Eigenheims mit hervorragender Infrastruktur.

ECKDATEN



EINHEITEN

13 Townhouses



ADRESSE

Hugo-Hoffmann-Ring 1,
65795 Hattersheim



ZIMMER

5 - 6 Zimmer



KAUFPREIS

785 000 - 943 000 €



WOHNFLÄCHE

146 - 162 m²



BEZUG

Erstes Quartal 2025





HATTERS- HEIM IN ZAHLEN

30.000
Einwohner

< 25min
Entfernung zu Frankfurt
und Wiesbaden

1852
Gründung der Firma Sarotti
in Berlin

1928 - 1994
produziert Sarotti Schokolade
in Hattersheim

1985
Gründung des Hattersheimer
Geschichtsvereins

2018
Beginn der Entwicklung
des Museumsquartiers

2023
Eröffnung des Stadtmuseums

2025
Fertigstellung der Townhouses

DIE SCHOKO- LADENSEITE DES LEBENS: HATTERSHEIM

Hattersheim liegt im Herzen des Main-Taunus-Kreises. Die aufstrebende Stadt gehörte bis in die Siebzigerjahre hinein zu den weltweit bedeutendsten Rosenlieferanten. Den süßen Ruf der Stadt prägten allerdings nicht nur Rosendüfte. Auch der Schokoladenhersteller Sarotti war hier ansässig.

Heute ist Hattersheim mehr denn je wichtiger Wirtschaftsstandort für die gesamte Region. Die Zahl an Unternehmensansiedlungen und Arbeitsplätzen wächst stetig. Sogar als künftige „digital city“ wird Hattersheim geführt. Und nicht nur die Stadt, auch der Kreis floriert: Der Kaufkraftindex liegt hier weit über dem Bundesdurchschnitt. Auch deshalb hat Ihnen Hattersheim auf hohem Niveau zu bieten, was Sie von Ihrer Stadt erwarten: Eine hervorragende Infrastruktur. Entspannte Naherholungsgebiete. Und ganz viel Charme.

Gerade als Familie werden Sie das Angebot vor Ort zu schätzen wissen. Verschiedenste Cafes und Restaurants laden hier zum Entspannen ein. In direkter Umgebung befinden sich zudem viele Kitas und (interntaionale) Schulen. Zahlreiche Sportplätze, Musik- und Tanzschulen sowie eines buntes Vereinsleben bieten dabei beste Freizeitmöglichkeiten für Klein und Groß – perfekt, um Kontakte zu knüpfen, die vielleicht ein Leben lang halten...



Entlang des Schwarzbaches spazieren Sie unter Pappeln, Weiden und Erlen. Die historische Gartenanlage des Nassauer Hofgartens und der Keltentempel atmen Geschichte. Im Hattersheimer Freibad wiederum haben schon viele Kinder unvergessliche Sommertage verbracht – und nebenbei richtig gut schwimmen gelernt. Auch der Hattersheimer Tierpark ist weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt. Eine großartige Möglichkeit, Esel, Rhönschafe und Fasane aus nächster Nähe zu betrachten und zu lernen, dass eine Prachtrosella keine komplizierte Goldschmiedearbeit ist, sondern ein besonders schlauer, farbenprächtiger Papagei aus der Familie der Plattschwanzsittiche...











SÜSSER ALS SÜSS: SAROTTI

Unsere gehobenen Townhouses befinden sich auf dem ehemaligen Sarottigelände, einen Steinwurf vom denkmalgeschützten ehemaligen Werkstattgebäude entfernt. Heute hat sich vor rund einem Jahr das Städtische Museum eingerichtet. Auf 456qm erwartet Sie eine ansprechende Dauerausstellung zur Stadt- und Industriegeschichte Hattersheims – eine erfolgreiche, ambitionierte Hommage an die spannende Historie der Stadt. Viele unterschiedliche Themenfelder werden darin berührt: Rosen und Papier, Glas und Mühlen, Karten und Kelten. Und natürlich: Schokolade!

Denn die 1852 in Berlin gegründete Firma Sarotti produzierte hier von 1928 bis 1994 ihre weithin erfolgreiche Schokolade. An gleicher Stelle stand zuvor bereits eine Zuckerfabrik. Der Backsteinschornstein, der noch aus dieser Zeit stammt, ist heute eine Art Wahrzeichen der Stadt.

Süß war das Leben hier also schon lange – auch wenn die Produktion von Süßwaren während der beiden Weltkriege reduziert oder ganz eingestellt werden musste.

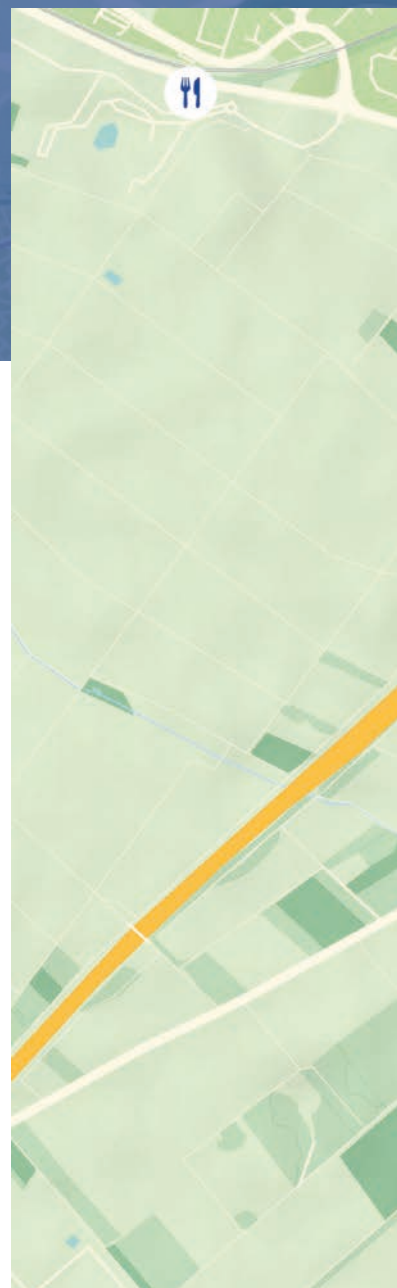
Übrigens: Die Marke Sarotti gibt es noch heute. Inzwischen trägt sie das Siegel UTZ Certified, das für verantwortungsbewussten, umweltverträglichen Anbau von Kakao steht.

Zu Anfang schmückte noch ein Bär mit Baumstamm und Bienen die Pralinschachteln. Die drei Mohren mit Tablett wurden 1918 eingeführt. Erst 2004 ersetzte Stollwerk die Mohren durch den bekannten kleinen, niedlichen Magier...

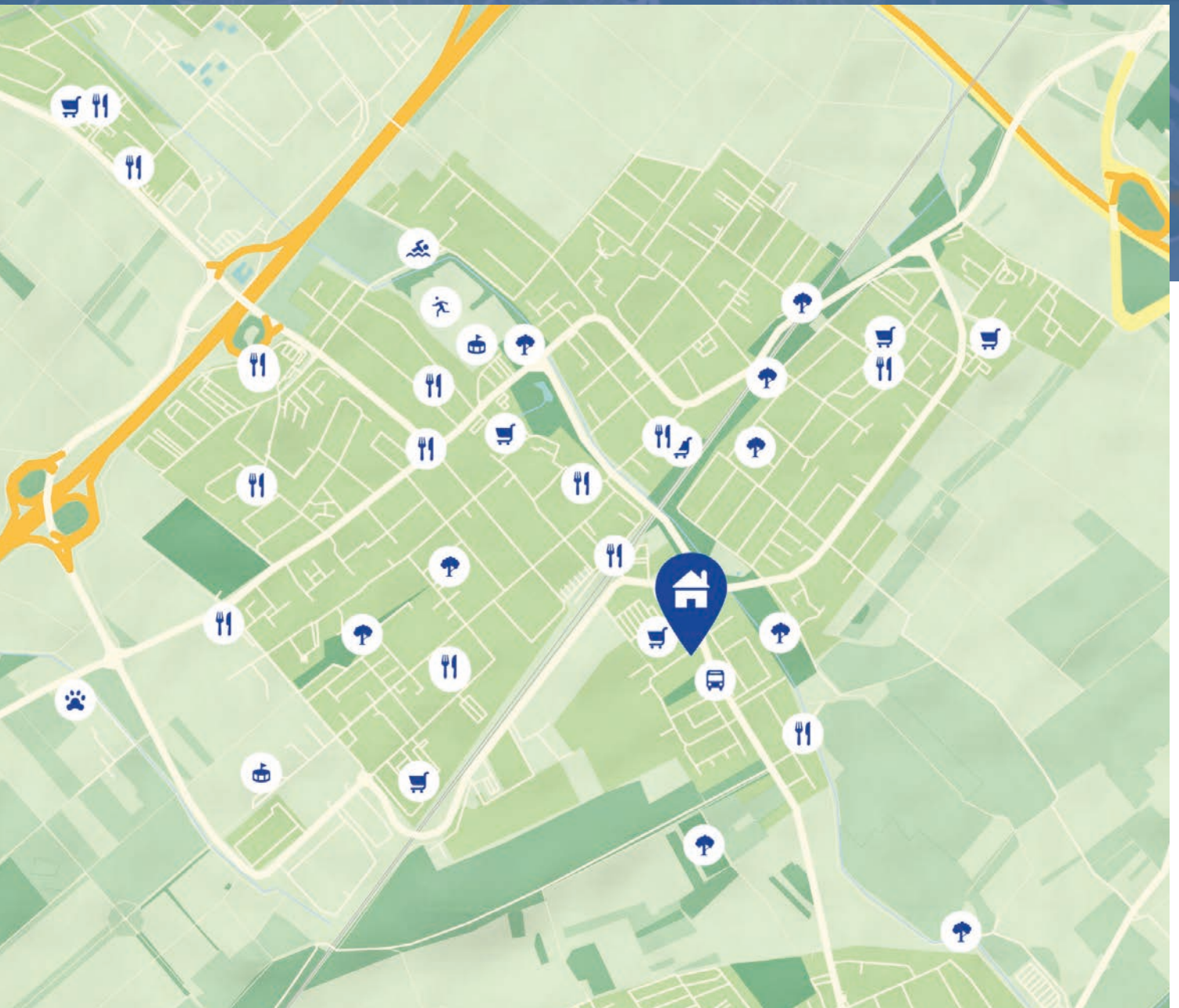
EINFACH COOL: DAS MUSEUMS- QUARTIER!



In ruhiger Toplage genießen Sie und Ihre Familie im Schokoladenviertel Rückzug und Behaglichkeit. Kurze Wege vor Ort sparen Ihnen Zeit und Kraft und sorgen dafür, dass Sie sich im Museumsquartier von Anfang an richtig zu Hause fühlen. Super- und Drogeriemärkte, Apotheken, KITAS, Schulen und Kliniken sind in wenigen Minuten zu erreichen. Auch die renommierte Internationale Schule ist ganz in der Nähe. Und natürlich profitieren Sie in Ihrem Townhouse auch von der inspirierenden Nähe zu Frankfurt. Der öffentliche Nahverkehr garantiert in hoher Taktzahl für Anschluss an die Großstadt. Dabei ist der S- und Busbahnhof Hattersheim nur vier Minuten zu Fuß von Ihrem Townhouse entfernt. Frankfurt, Wiesbaden und Mainz erreichen Sie bequem in einer knappen halben Stunde, ein Expressbus bringt Sie in Windeseile zum Frankfurter Flughafen. Überzeugen Sie sich selbst!



FRANKFURT AM MAIN





SCHÖNER WOHNEN
IM TOWNHOUSE



Sie mögen klare Linien? Einen unverschnörkelten Stil? Und hochwertige Materialien, die Jahrzehnte überdauern? Im Schokoladenviertel finden Sie, was Sie suchen! Unsere Townhouses haben schon jetzt das Zeug zum Klassiker. Modern, frisch und licht stehen sie mit ihren Flachdächern, bodentiefen Fenstern und offenen Grundrissen in der qualitätsbewussten Tradition des Bauhauses. Übrigens: Auch gelebte Nachhaltigkeit und gute Nachbarschaft liegen uns sehr am Herzen. Darum bieten wir Ihnen ein Car- und Lastenrad-Sharing an – für einen entspannten, grüneren Alltag.

HIGH-LIGHTS

- **Energieeffizient**
- **Dezentrale Fernwärme**
- **Echtholzparkett (Erdgeschoss)**
- **Aktivbelüftung**
- **Dreifachverglasung**
- **Alurollläden**
- **Fußbodenheizung (Erdgeschoss)**
- **Masterbedroom mit Extradach**
- **Bodentiefe Fenster mit Glasbrüstung**
- **Große Schiebetüren zu Terrassen und Balkonen**
- **Car- und Lastenradsharing**
- **Garagen- und Außenstellplätze**
- **Schlüsselfertige Übergabe**
- **Keine Maklerprovision**
- **Hessengeld: Förderungen für Kaufnebenkosten**



BEQUEM ENERGIESPAREN: JA, BITTE!

Viele Gründe sprechen dafür, Energie zu sparen: Die Preise für Strom, Gas und andere Energieträger steigen. Auch der Klimaschutz verlangt eine deutliche Reduktion unserer CO₂-Emissionen. Dank des Einsatzes erneuerbarer Energien können diese Einsparungen auch ohne Verzicht erreicht werden. Wir haben uns daher bewusst dafür entschieden, auf allen Flachdächern Photovoltaik-Module zu installieren. So produzieren Sie einen Teil des benötigten Stroms sowie Warmwassers künftig einfach selbst! Damit bleibt nicht nur die Rechnung des Energieversorgers überschaubar – Sie leisten auch einen aktiven Beitrag zur Zukunft des Planeten.



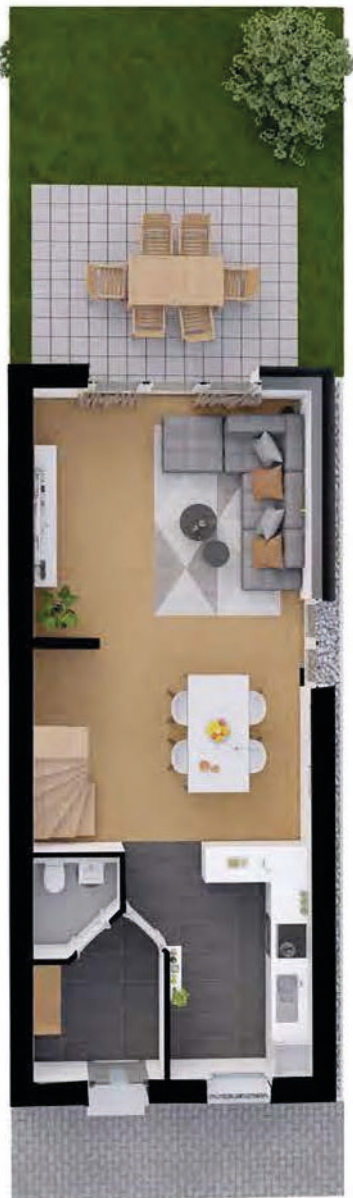
GRUNDRISSE

TOWNHOUSE 1

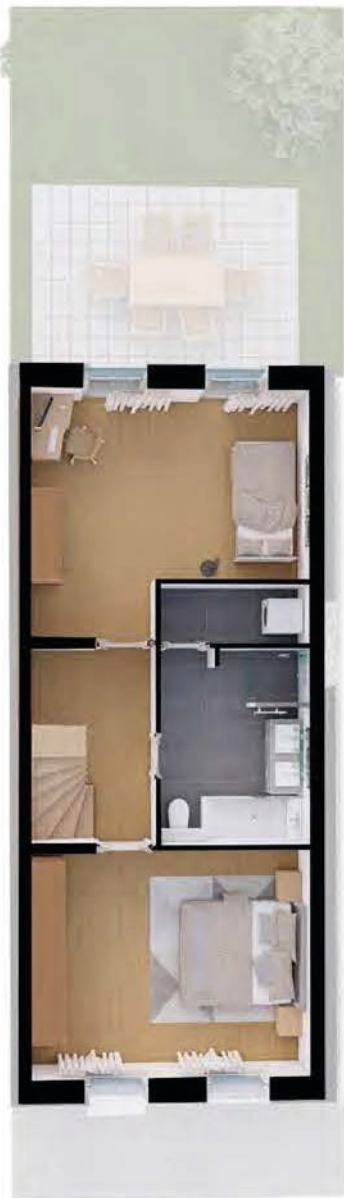
GRUNDSTÜCK CA. 246,88 M² | WOHNFLÄCHE 162,00 M²



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



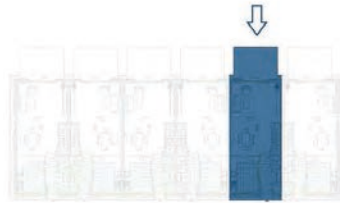
STAFFELGESCHOSS



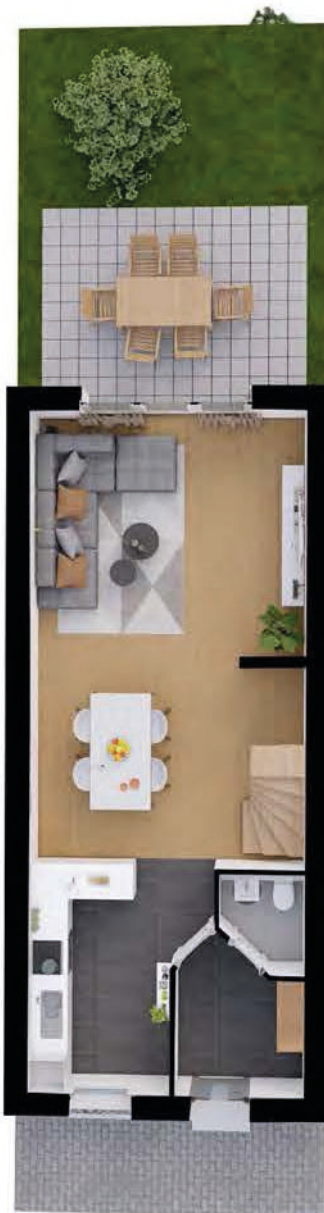
GRUNDRISSE

TOWNHOUSE 2

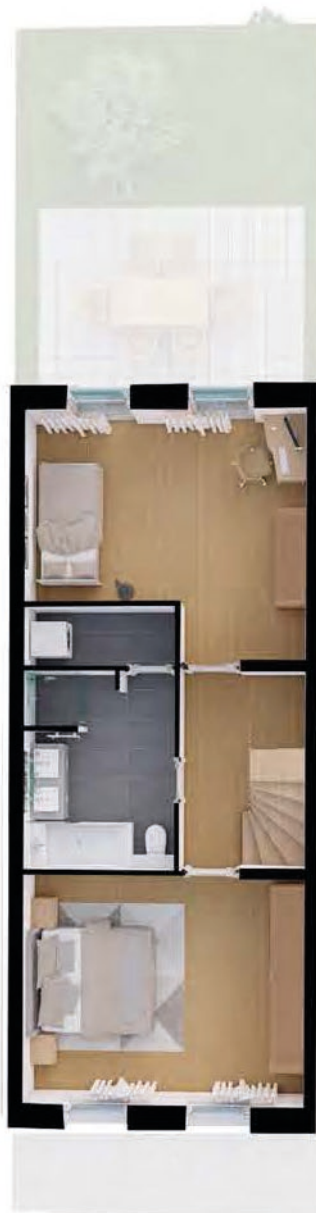
GRUNDSTÜCK 151,26 M² | WOHNFLÄCHE 162,24 M²



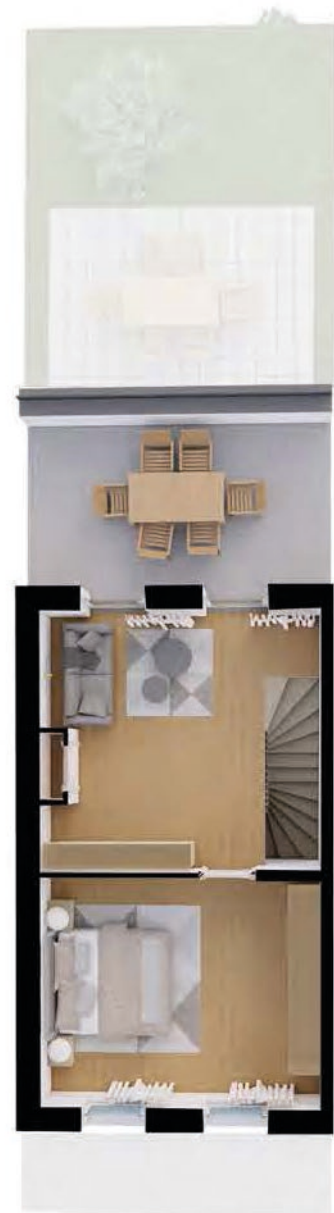
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



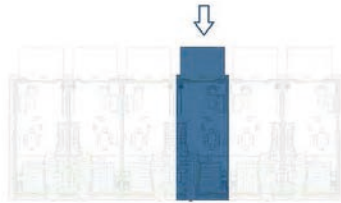
STAFFELGESCHOSS



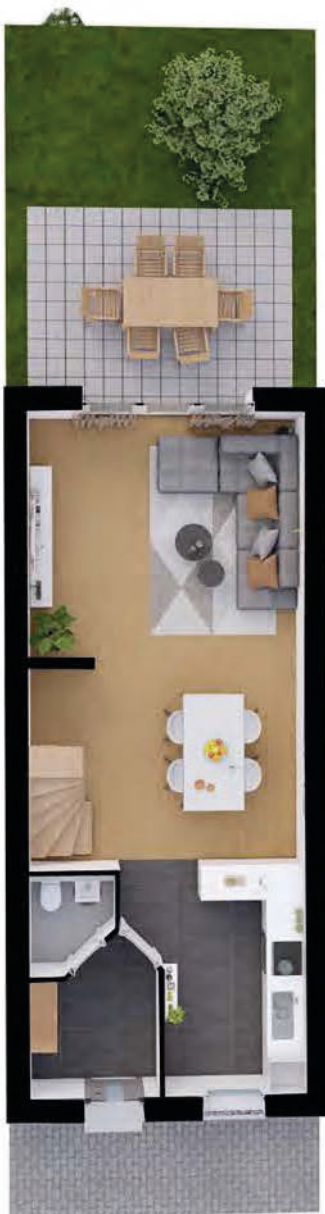
GRUNDRISSE

TOWNHOUSE 3

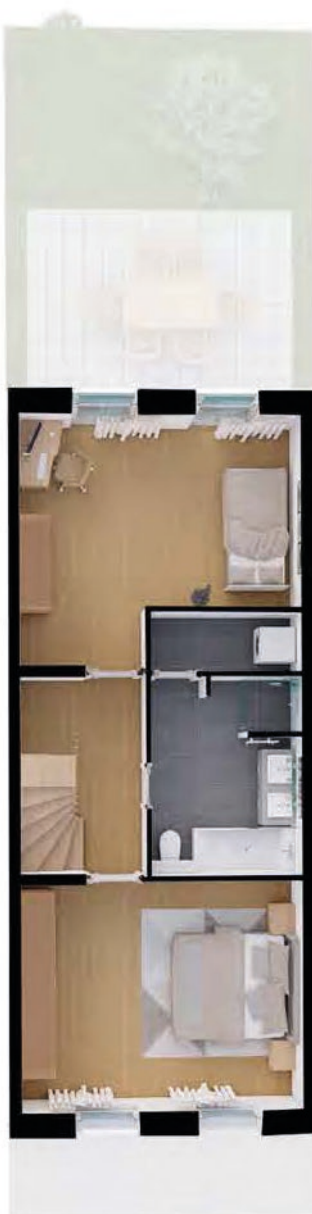
GRUNDSTÜCK 151,43 M² | WOHNFLÄCHE 162,24 M²



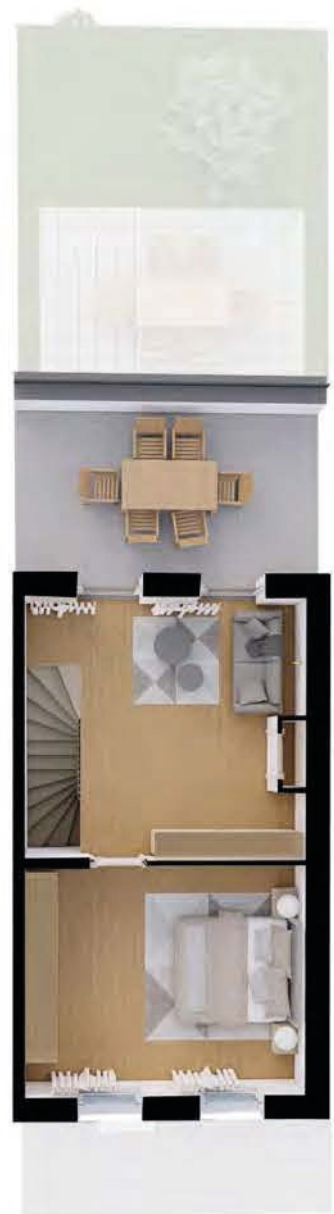
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



STAFFELGESCHOSS



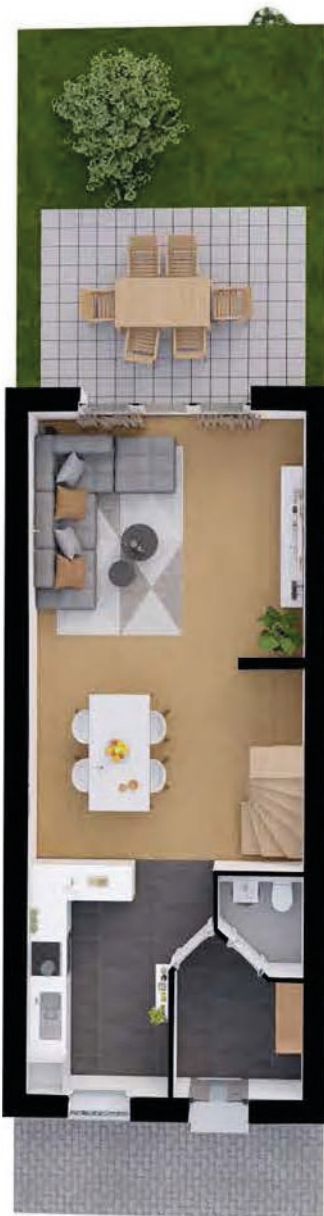
GRUNDRISSE

TOWNHOUSE 4

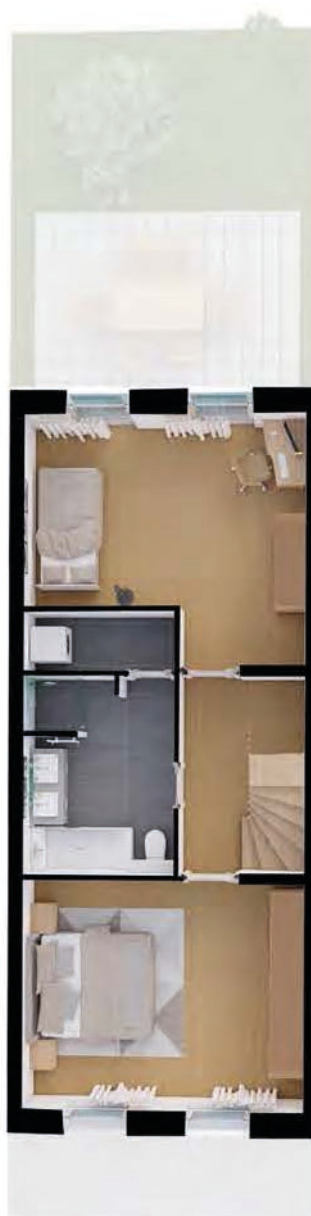
GRUNDSTÜCK 151,60 M² | WOHNFLÄCHE 162,24 M²



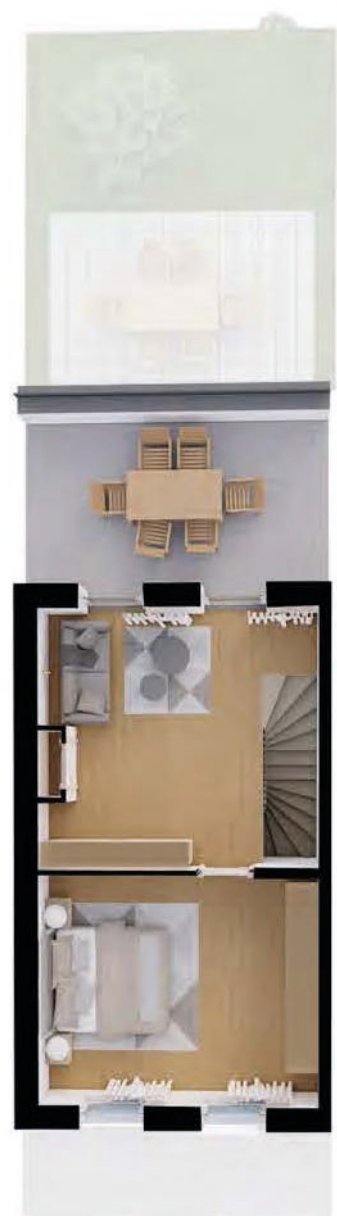
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



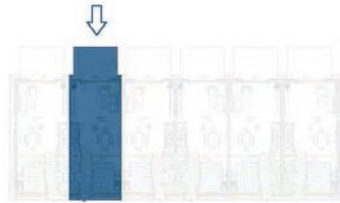
STAFFELGESCHOSS



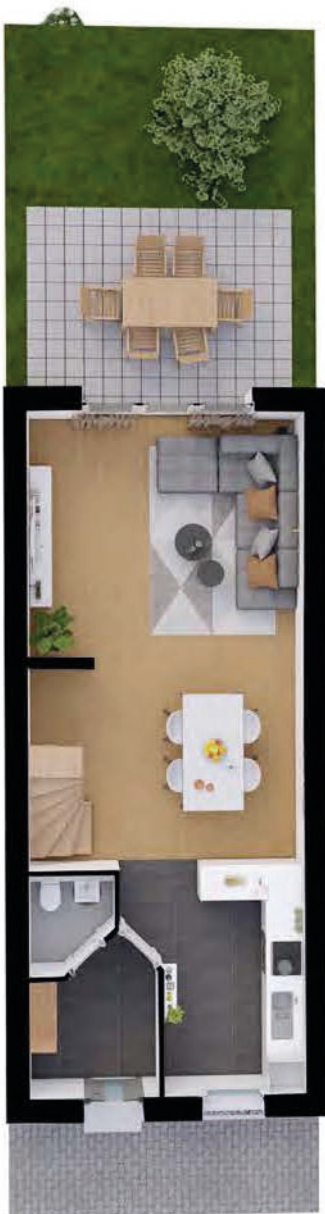
GRUNDRISSE

TOWNHOUSE 5

GRUNDSTÜCK 151,76 M² | WOHNFLÄCHE 162,24 M²



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



STAFFELGESCHOSS



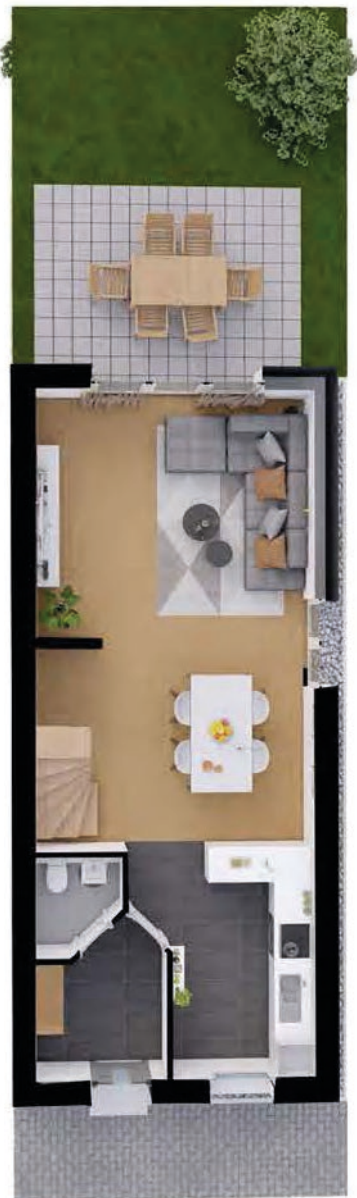
GRUNDRISSE

TOWNHOUSE 6

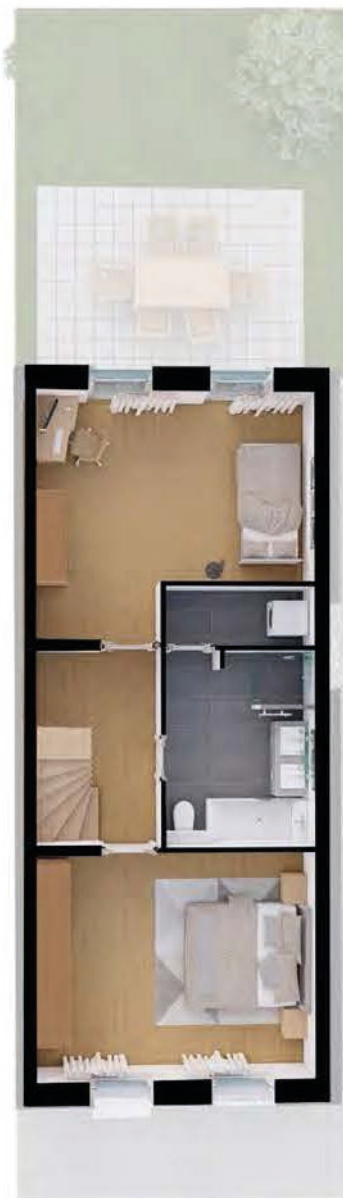
GRUNDSTÜCK 187,32 M² | WOHNFLÄCHE 153,79 M²



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



STAFFELGESCHOSS



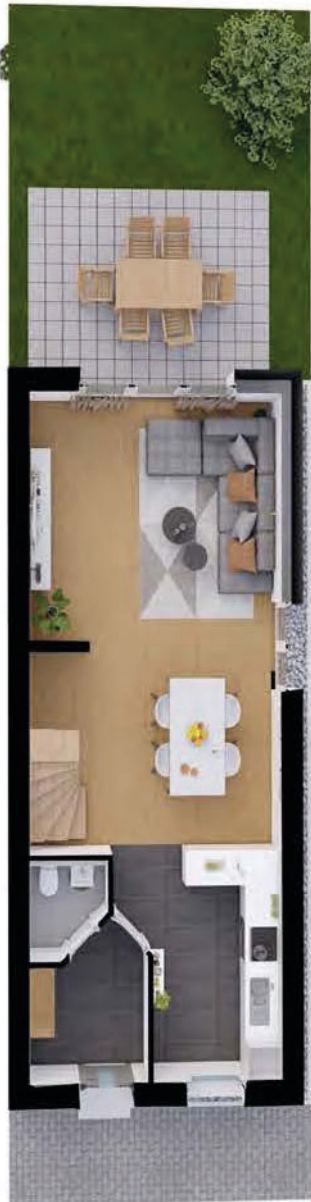
GRUNDRISSE

TOWNHOUSE 7

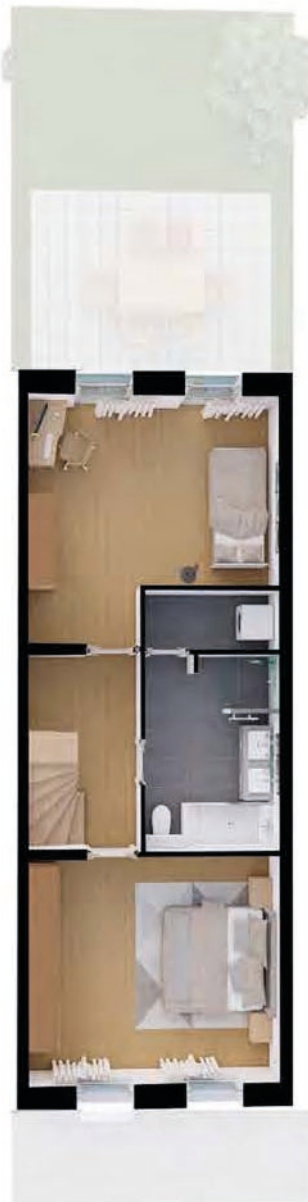
GRUNDSTÜCK 270,73 M² | WOHNFLÄCHE 161,98 M²



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



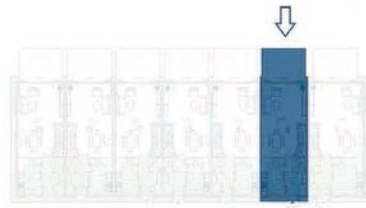
STAFFELGESCHOSS



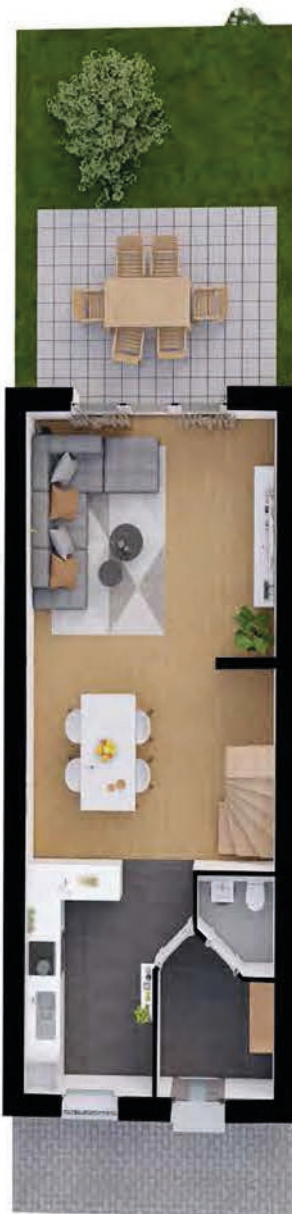
GRUNDRISSE

TOWNHOUSE 8

GRUNDSTÜCK 140,16 M² | WOHNFLÄCHE 146,24 M²



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



STAFFELGESCHOSS



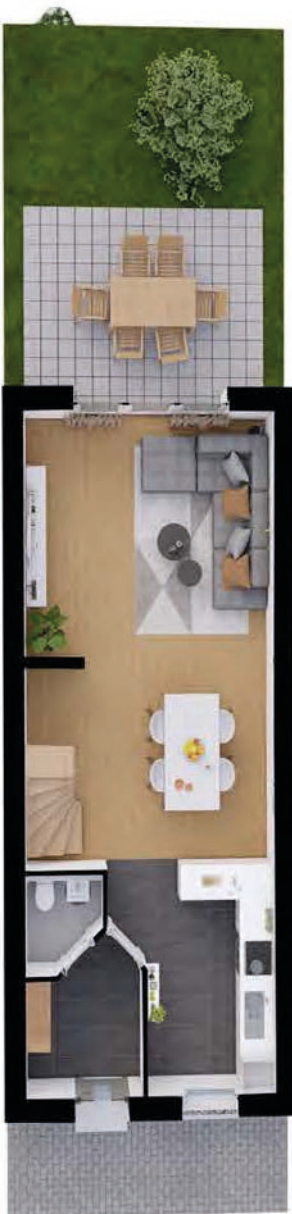
GRUNDRISSE

TOWNHOUSE 9

GRUNDSTÜCK 140,16 M² | WOHNFLÄCHE 146,24 M²



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



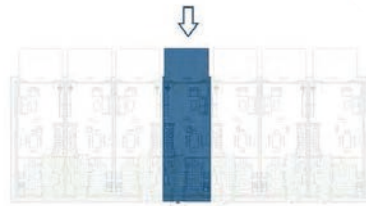
STAFFELGESCHOSS



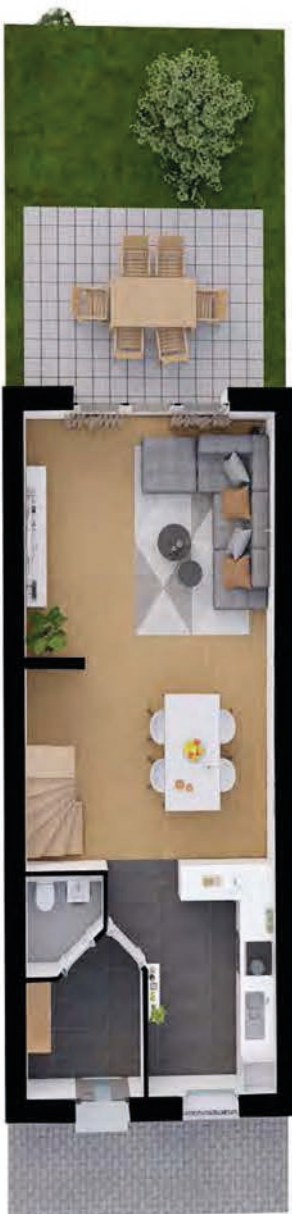
GRUNDRISSE

TOWNHOUSE 10

GRUNDSTÜCK 140,16 M² | WOHNFLÄCHE 146,24 M²



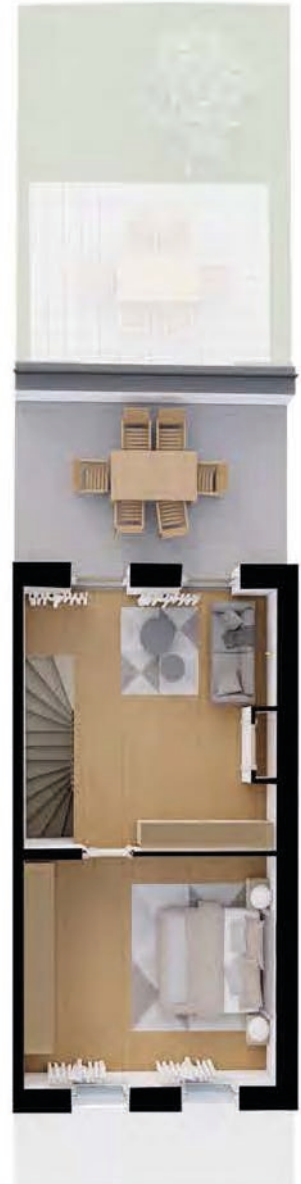
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



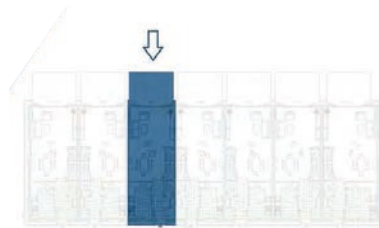
STAFFELGESCHOSS



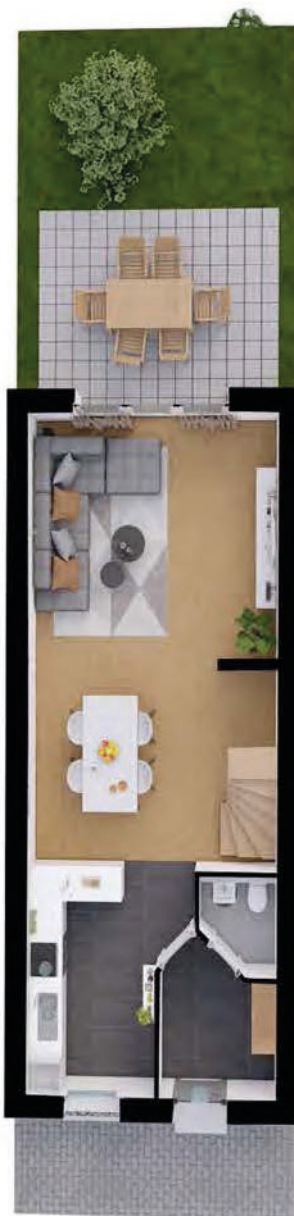
GRUNDRISSE

TOWNHOUSE 11

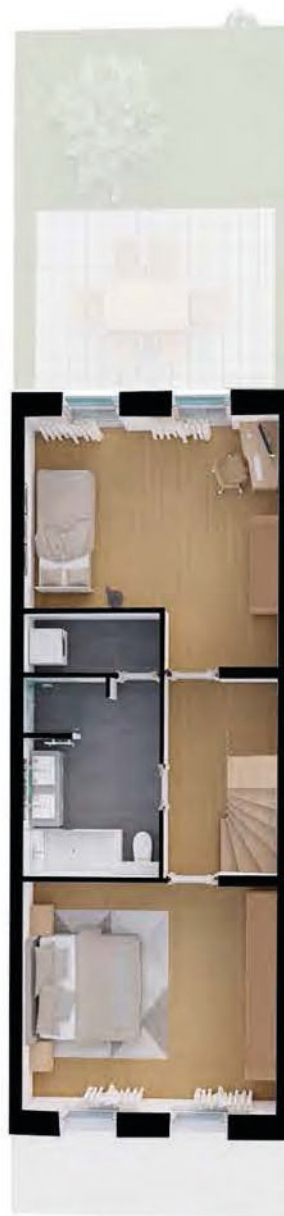
GRUNDSTÜCK CA. 140,16 M² | WOHNFLÄCHE 146,24 M²



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



STAFFELGESCHOSS



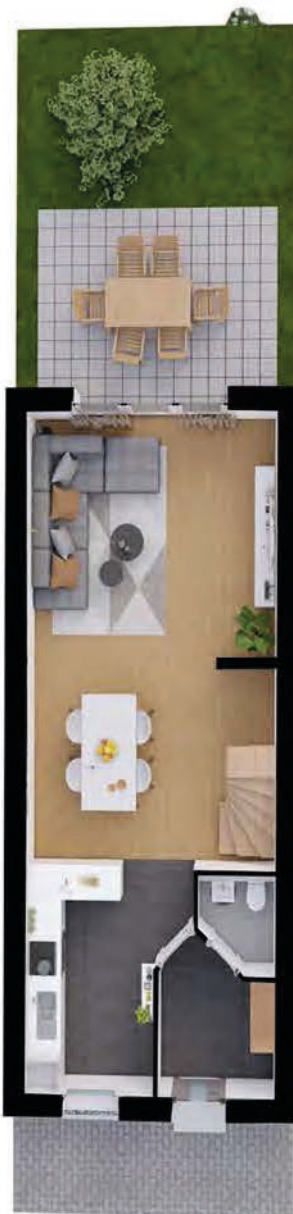
GRUNDRISSE

TOWNHOUSE 12

GRUNDSTÜCK 140,16 M² | WOHNFLÄCHE 146,24 M²



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



STAFFELGESCHOSS



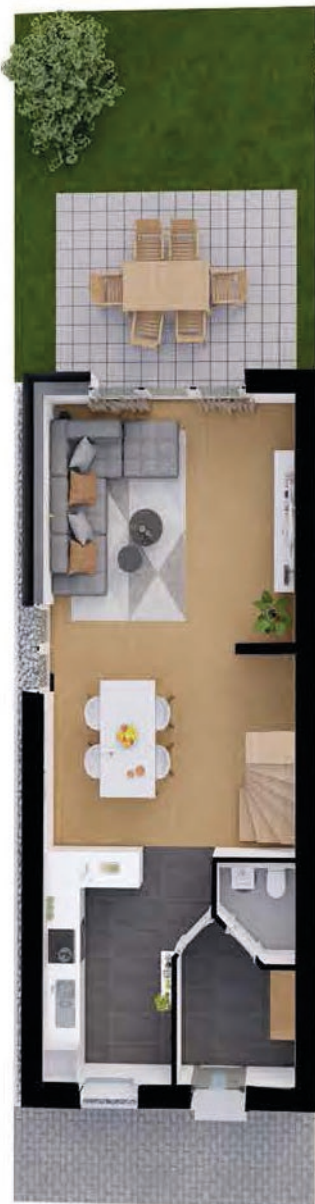
GRUNDRISSE

TOWNHOUSE 13

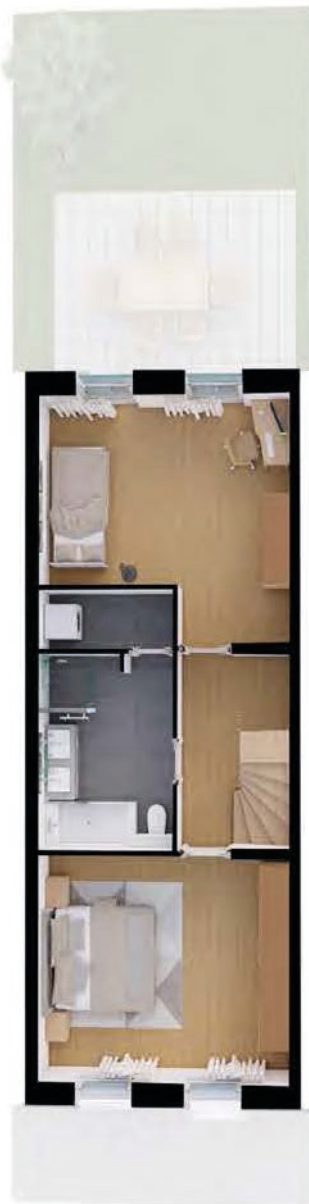
GRUNDSTÜCK CA. 193,58 M² | WOHNFLÄCHE 137,78 M²



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



STAFFELGESCHOSS



Profitieren Sie von Förderungen und günstigen Krediten!

Informiertsein ist alles – auch bei der Finanzierung Ihrer Immobilie. Dabei ist es gar nicht so einfach, den Überblick über Ihre Fördermöglichkeiten zu behalten.

Hier erfahren Sie, wovon Sie ganz persönlich profitieren.

Beispielrechnung Haus Nr. 8 - 12:

Kaufpreis der Immobilie:	798.800,00 €
Stellplatz:	zur Anmietung
Eigenkapital:	15 %
Haushaltsnettoeinkommen:	> 6.500,00 € / Monat

Nebenkosten:

Notar- und Grundbuchkosten: <i>(bis zu 2% des Kaufpreises)</i>	15.976,00 €
Grunderwerbsteuer: <i>(6% des Kaufpreises)</i>	47.928,00 €
Maklerprovision:	0,00 €
Gutschrift für eine Küche:	- 7.000,00 €
Gutschrift über Notar-/Grundbuchkosten: <i>(Aktion)</i>	-10.000,00 €

Gesamtkosten:

852.704,00 €
(ohne Berücksichtigung des Küchenrabatts)

Finanzierungskonditionen:

Eigenkapital:	173.704,00 €
Darlehen:	679.000,00 €
Zins (nom.):	2,85 % p.a.
Zins (eff.):	2,91 % p.a.
Tilgung:	2,00 % p.a.

* anfängl. eff. Jahreszins nach PAngV, Angebot freibleibend /
Stand: 18.11.2024

Monatliche Rate:

Zinsen:	1.612,25 €
Tilgung:	1.131,67 €
Gesamtrate:	2.743,92 €

EIN FAMILIEN- UNTERNEHMEN

Hinter der Projektgesellschaft Rio Nero 2 GmbH & Co. KG stehen die beiden Eigentümerfamilien Balcioglu und Stephan, die sich zusammengeschlossen haben, um ihre Expertise in der Immobilienentwicklung in einem gemeinsamen Herzensprojekt zu bündeln. Unser Ziel war es, dem geschichtsträchtigen Sarotti-Gelände neues Leben einzuhauchen.

Nach erfolgreicher Denkmalschutzsanierung des anliegenden Museumsgebäudes, befindet sich nun auch der Bau unserer Townhouses in den letzten Zügen.

Die Fertigstellung des Museumsquartiers können wir kaum erwarten und freuen uns über Ihr Interesse.

Gerne stehe ich Ihnen bei Fragen oder für einen Besichtigungstermin vor Ort auch persönlich zur Verfügung!

Herzlich,

Selim Balcioglu

Geschäftsführer der Rio Nero Projektgesellschaften



MUSEUMSQUARTIER

Rio Nero 2 GmbH & Co. KG | Untertorstraße 19
65795 Hattersheim am Main | 06190 / 80597 - 20