Hainburg – Hainstadt

Großzügige barrierefreie Wohnung mit Balkon und Stellplatz

Objektnummer: 23117007

KAUFPREIS: 470.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 116 m² • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	23117007
Wohnfläche	ca. 116 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2016
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	470.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 9 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	18.11.2025
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	27.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

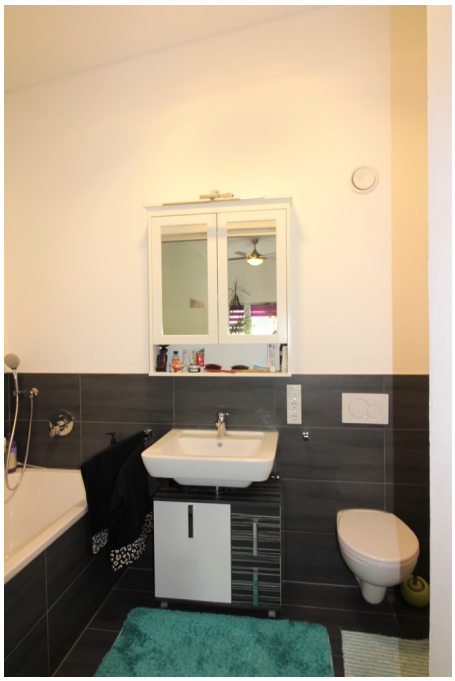
Die Immobilie

Objektnummer: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

Die Immobilie

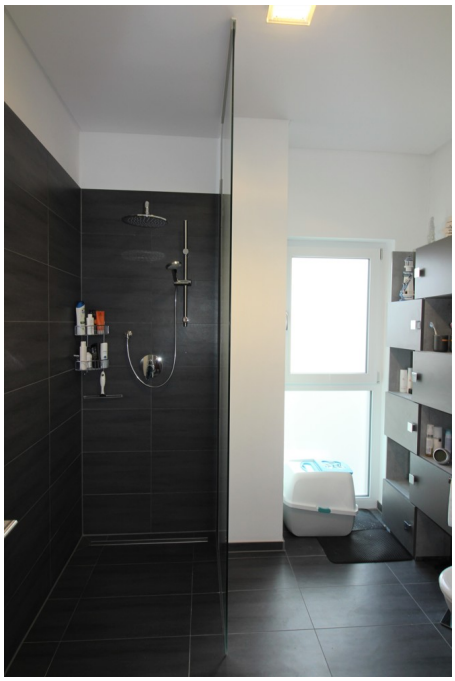
Objektnummer: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

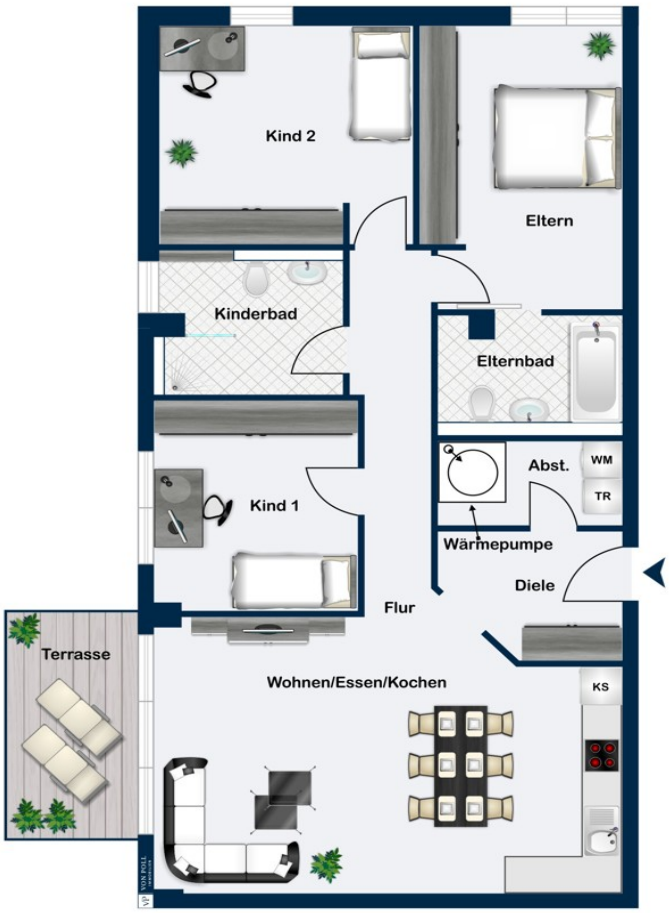
Die Immobilie

Objektnummer: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

Ein erster Eindruck

Diese Wohnung, befindet sich in der 1. Etage eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 12 Wohneinheiten. Das Gebäude wurde 2016 fertiggestellt und liegt in einem ruhigen Wohngebiet von Hainburg.

Die Wohnung ist dank des Personenaufzugs im Gebäude barrierefrei und verfügt über eine Größe von ca. 116 m².

Durch die überwiegend bodentiefen Fenster, die hohen Decken und den offenen Küchen-Ess- Wohnbereich mit Zugang zum Balkon, wirkt die Wohnung sehr hell und großzügig. Das Schlafzimmer hat ein Bad en Suite. Außerdem gibt es noch zwei weitere Zimmer und ein zweites Bad mit begehbarer Dusche, sowie ein Abstellraum, welcher auch eine wohnungseigene Wärmepumpe zur Warmwasseraufbereitung mit integrierter Lüftungsanlage und einen Waschmaschinenanschluss beinhaltet.

Sämtliche Böden sind mit hochwertigen Fliesen und einer Fußbodenheizung versehen. Die Fenster sind dreifach verglast und verfügen über elektrische Rollläden. Alle Zimmer besitzen eine extra Frischluftzufuhr und im Küchenbereich ist eine hochwertige Lackküche von Nolte eingebaut.

Zur Wohnung gehört außerdem noch ein eigener Abstellraum, welcher sich im Erdgeschoss befindet, sowie ein Kfz-Außen-Stellplatz im Hof.

Die Wohnung wird aktuell von den Eigentümern bewohnt und kann innerhalb von ca. 2 Monaten übergeben werden.

Gerne zeigen wir Ihnen diese moderne Wohnung bei einer Besichtigung und beraten Sie in einem persönlichen Gespräch.

Objektnummer: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

Ausstattung und Details

* 4-Zimmer-Wohnung Wfl. ca. 116 m²
* 1. Etage Mehrfamilienhaus Bj. 2016
* Balkon
* Kfz-Außen-Stellplatz
* Barrierefrei (Personenaufzug)
* Offener Küchen-Ess-Wohnbereich m. Zugang zum Balkon
* Schlafzimmer mit Bad en Suite
* Zwei weitere Zimmer
* Zwei Bäder eines mit Wanne und eines mit begehbarer Dusche
* Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
* Eigener Abstellraum in EG
* Wohnungseigene Wärmepumpe für Warmwasser inkl. Lüftungsanlage für alle Wohnräume
* Fußbodenheizung (Gastherme im EG)
* Hochwertige Fliesen
* Elektrische Rollläden
* Hochwertige Einbauküche von Nolte
* Kaufsumme inkl. Kfz-Stellplatz 470.000,00 €
* Hausgeld 365,00 € monatl. inkl. 42,00 € Rücklagen
* Verfügbar innerhalb von 2-3 Monaten

Objektnummer: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

Alles zum Standort

Diese Wohnung befindet sich in Hainburg im Ortsteil Hainstadt und ist verkehrsgünstig gelegen in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof. Hainburg ist eine Gemeinde mit ca.15.000 Einwohnern und liegt im Landkreis Offenbach. Hainburg besteht aus den Ortsteilen Hainstadt (ca. 8500 Einwohner) und Klein-Krotzenburg (ca. 6500 Einwohner). Die Gemeinde liegt am Rande des Rhein-Main-Gebietes am Ufer des Mains, im südlichen Teil Hessens und grenzt im Osten an das Bundesland Bayern. In Hainburg gibt es mehrere Supermärkte, Discounter und Drogerien, ein umfassendes Angebot an Sportvereinen, sowie die Volkshochschule, eine betreute Grundschule, eine Realschule und drei Büchereien. Das nächste Gymnasium liegt in Seligenstadt und ist mit dem Schulbus in 15 Minuten zu erreichen.

Für das leibliche Wohl stehen viele Gaststätten zur Verfügung. Besonders die Wander- und Fahrradwege, sowie die Wallfahrtskapelle in Klein-Krotzenburg erfreuen sich großer Beliebtheit. Ein gut ausgebauter Fahrradrundweg führt durch die abwechslungsreiche Landschaft bis hinein in den Landschaftspark des Spessart oder des Odenwaldes, auch ein Golfplatz ist in wenigen Minuten erreichbar.

Der Ortsteil Hainstadt liegt an der Odenwaldbahn, die die Gemeinde mit Hanau, Frankfurt und Wiebelsbach-Heubach und Erbach verbindet. Von Hanau aus erreichen Sie alle gewünschten Ziele über die Fernverbindung. Der Flughafen und die Innenstadt Frankfurt am Main ist bequem mit dem Auto oder mit der Bahn in 30 Minuten zu erreichen. Fluglärm ist in Hainburg sehr gering. Die Autobahnen A 3 und A 45, sowie die B 45 sind in wenigen Fahrminuten erreicht.

Objektnummer: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.11.2025.
Endenergiebedarf beträgt 27.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Objektnummer: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Henkel

Bahnhofstraße 26, 63500 Seligenstadt
Tel.: +49 6182 - 78 73 47 0
E-Mail: seligenstadt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com