

Hainburg – Hainstadt

# Reihenendhaus mit großem Garten in Waldrandlage

Property ID: 25117004



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

**PURCHASE PRICE: 425.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 451 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25117004 - 63512 Hainburg – Hainstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25117004 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## At a glance

Property ID	25117004
Living Space	ca. 100 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1966
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	425.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25117004 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	264.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.04.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2012

Property ID: 25117004 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## The property



Property ID: 25117004 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## The property



Property ID: 25117004 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## The property



Property ID: 25117004 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## The property





Property ID: 25117004 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## The property



Property ID: 25117004 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## The property



Property ID: 25117004 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## The property



Property ID: 25117004 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## The property



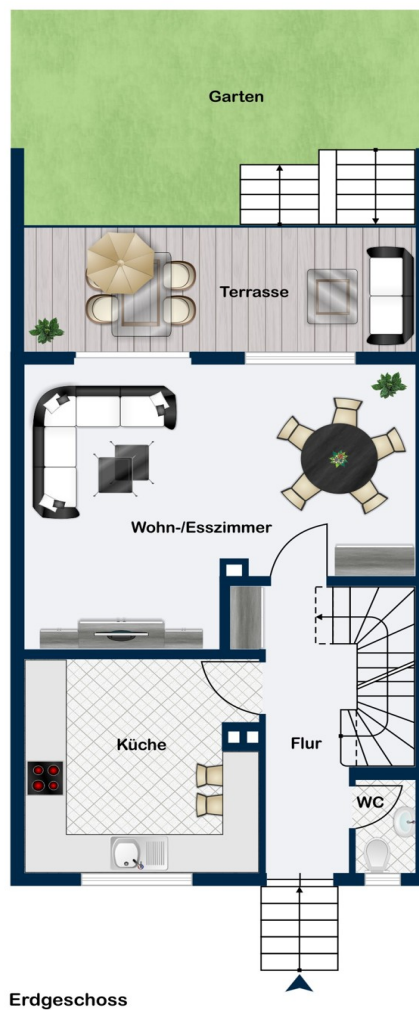
Property ID: 25117004 - 63512 Hainburg – Hainstadt

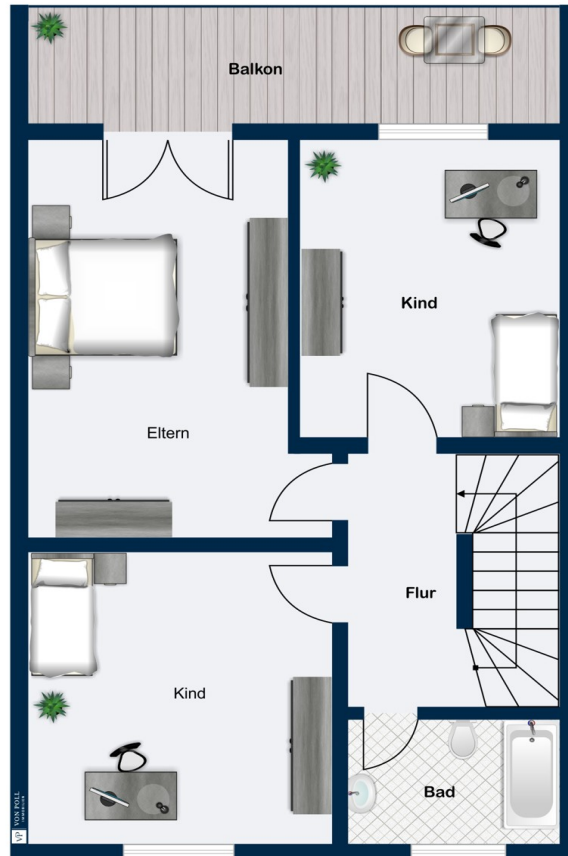
## The property



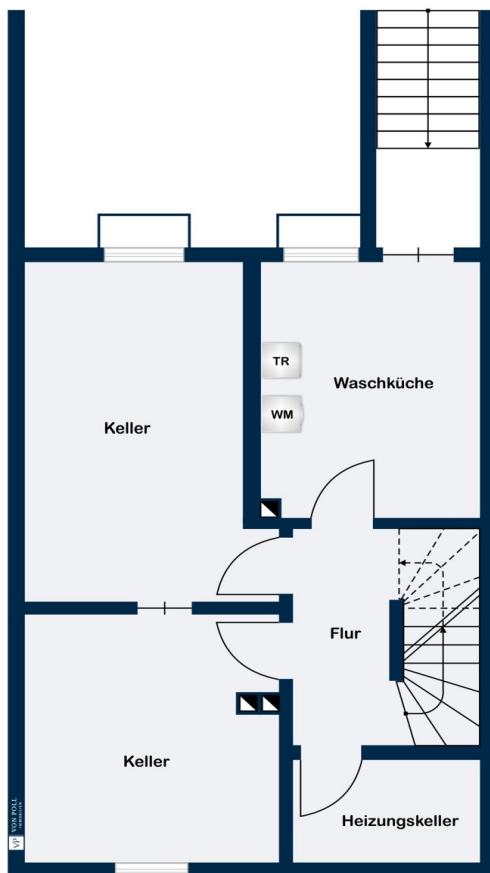
Property ID: 25117004 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## Floor plans





Obergeschoss



Kellergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 25117004 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## A first impression

Dieses Reihenhaus liegt im Ortsteil Hainstadt in einem ruhigen Wohngebiet am Ende einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr. Der angrenzende Wald ist nur eine Gehminute entfernt, dort befindet sich auch ein Kinderspielplatz. Das Haus wurde 1966 erbaut, die Wohnfläche beträgt ca. 100 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 451 m<sup>2</sup> und beinhaltet einen großen Garten. Im Erdgeschoss befinden sich die Küche, der Flur, ein Gäste-WC und der großzügig geschnittene Wohn- Essbereich, mit Zugang zur Terrasse und in den Garten. Eine Holztreppe führt ins Obergeschoss. Hier gibt es drei Zimmer, eines mit Zugang zum Balkon, sowie ein Bad. Das Kellergeschoss beinhaltet zwei Kellerräume, einen Heizungskeller und eine Waschküche mit Zugang nach draußen. Im Garten gibt es ein Gartengerätehaus und eine Garage befindet sich in ca. 200 m Entfernung. Es wäre auch denkbar, ein bis zwei Kfz-Stellplätze, oder einen Carport auf dem Grundstück zu errichten, mit direkter Zufahrt von der Straße aus. Auf Grund der guten Aufteilung bietet dieses Haus genügend Platz für eine kleine Familie. Eine Erweiterung zum Beispiel mit einem Wintergarten könnte man auch in Erwägung ziehen. Gerne zeigen wir Ihnen diese Immobilie bei einer Besichtigung und beraten Sie in einem persönlichen Gespräch.

Property ID: 25117004 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## Details of amenities

- Reihenendhaus Bj. 1966
- Ruhige Lage unmittelbar am Waldrand
- Grundstück ca. 451 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 100 m<sup>2</sup> (Erweiterung eines Wintergartens wäre z. B. eine Option)

EG:

- Flur
- Küche,
- Gäste-WC,
- Wohn- Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten

OG:

- Flur
- 1 Schlafzimmer mit Balkon
- 2 Kinderzimmer
- Bad

KG:

- Heizungskeller (Gasheizungsanlage von 2012)
- 2 Kellerräume
- Waschküche mit Zugang nach draußen

Aussenbereich:

- Garten mit Gartengerätehütte
- Garage in ca. 200 m Entfernung
- Möglichkeit f. 2 Stellpl. od. einen Carport dirkt am Haus mit Zufahrt von der Straße

Das Haus ist unbewohnt, es steht ab sofort zur Verfügung. Der Kaufpreis beträgt 425.000,00 Euro.

Property ID: 25117004 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## All about the location

Diese Immobilie befindet sich in Hainburg im Ortsteil Hainstadt und ist verkehrsgünstig gelegen in etwa 10 Fußminuten 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.

Property ID: 25117004 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 264.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Property ID: 25117004 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Henkel

---

Bahnhofstraße 26 Seligenstadt  
E-Mail: [seligenstadt@von-poll.com](mailto:seligenstadt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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