Mainhausen / Mainflingen – Mainflingen

Einfamilienhaus mit großem Garten

??????? ????????: 25117005

www.von-poll.com

???? ??????: 375.000 EUR • ?????????: ca. 86 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 493 m²

??????? ????????: 25117005 - 63533 Mainhausen / Mainflingen – Mainflingen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25117005 - 63533 Mainhausen / Mainflingen – Mainflingen

?? ??? ?????

??????? ????????	25117005
?????????	ca. 86 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1899
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	375.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2020
??????? ??????????	??????
??????	?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25117005 - 63533 Mainhausen / Mainflingen – Mainflingen

??????????? ????????

???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	03.04.2035
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	429.00 kWh/m²a
???????? ??????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	2012

??????? ????????: 25117005 - 63533 Mainhausen / Mainflingen – Mainflingen

?? ???????

??????? ????????: 25117005 - 63533 Mainhausen / Mainflingen – Mainflingen

?? ???????

??????? ????????: 25117005 - 63533 Mainhausen / Mainflingen – Mainflingen

?? ???????

??????? ????????: 25117005 - 63533 Mainhausen / Mainflingen – Mainflingen

?? ???????

??????? ????????: 25117005 - 63533 Mainhausen / Mainflingen – Mainflingen

?? ???????

??????? ????????: 25117005 - 63533 Mainhausen / Mainflingen – Mainflingen

?? ???????

??????? ????????: 25117005 - 63533 Mainhausen / Mainflingen – Mainflingen

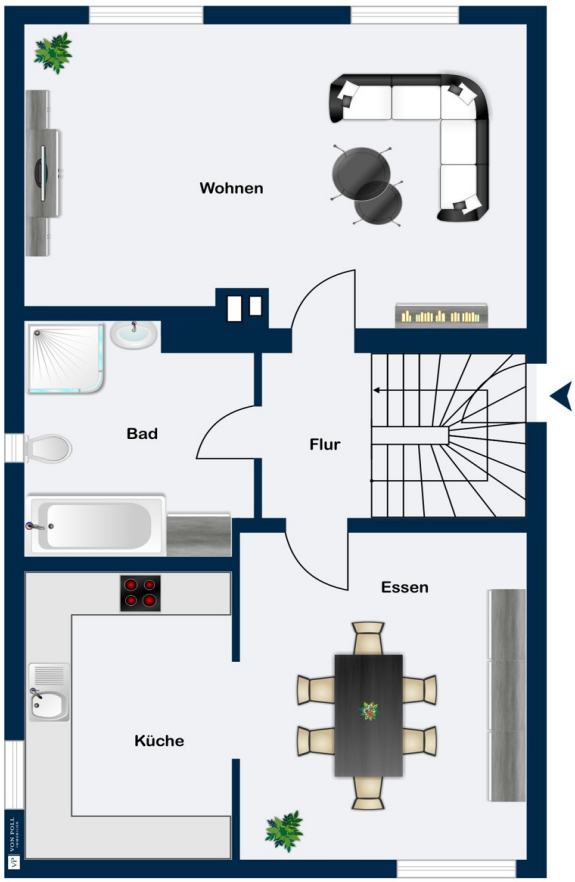
?? ???????

??????? ????????: 25117005 - 63533 Mainhausen / Mainflingen – Mainflingen

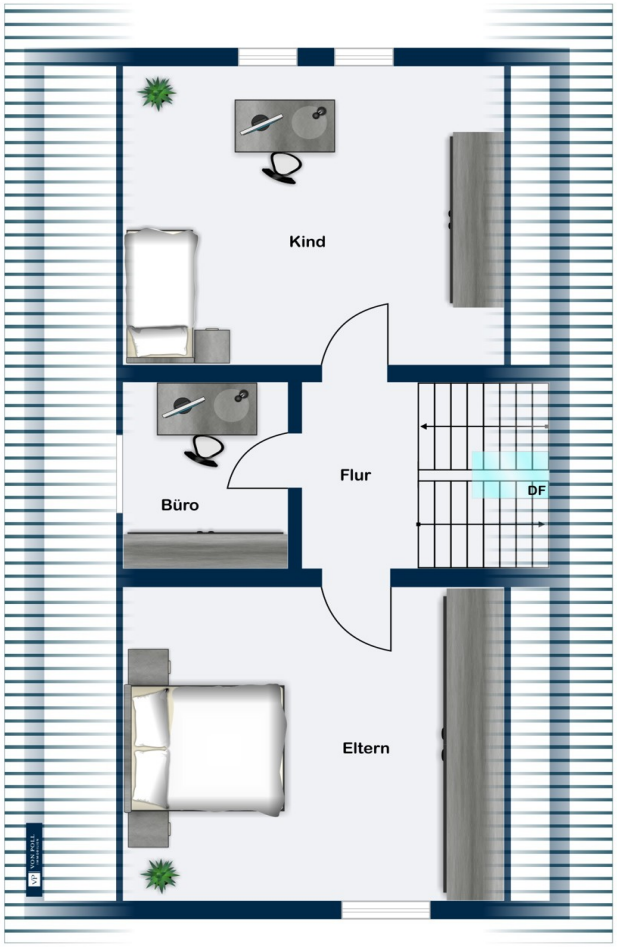
?? ???????

??????? ????????: 25117005 - 63533 Mainhausen / Mainflingen – Mainflingen

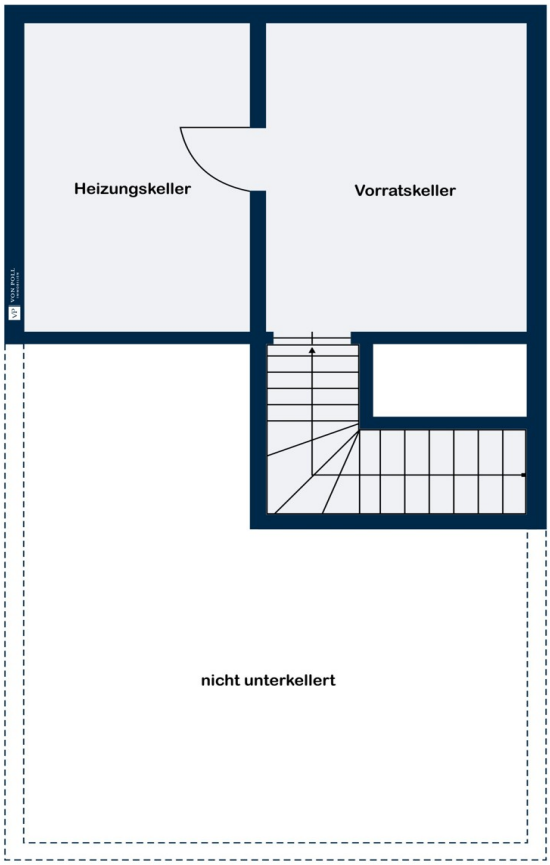
??????



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25117005 - 63533 Mainhausen / Mainflingen – Mainflingen

??? ????? ????????

Dieses Einfamilienhaus wurde 1899 erbaut und in 2020 umfangreich renoviert (teilsaniert). Es befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet, im alten Ortskern von Mainflingen. Die Wohnfläche beträgt ca. 86 m² verteilt auf zwei Ebenen, plus ca. 30 m² Nutzfläche im Keller. Außerdem gibt es einen Anbau, welcher als Werkstatt genutzt wurde. Dieser umfasst ca. 35 m² und kann als Wohnfläche ausgebaut werden. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 493 m². Zum Anwesen gehören das Haus mit Anbau, ein großer Hof, eine Garage sowie ein umfangreicher Garten.

Im Erdgeschoss befinden sich der Flur, die Küche, das Esszimmer, das großzügige Wohnzimmer und das Bad. Der Boden im Wohnzimmer ist mit Laminat ausgelegt, das Esszimmer, der Flur und die Treppe sind mit Linoleum versehen, die Küche und das Bad sind mit Fliesen ausgelegt.

Im Dachgeschoss gibt es zwei große Schlafzimmer und ein kleines Zimmer. Die Böden in diesen Zimmern sind mit Linoleum versehen.

Das Haus ist teilunterkellert, hier befinden ein großer Kellerraum sowie ein kleiner Heizungsraum.

Folgende Renovierungen wurden in 2020 vorgenommen: Austausch der gesamten Elektrik im Haus; Neue Böden in der Küche und im Wohn- und Esszimmer; teilweise Austausch der Wasserinstallationen; Einbau einer neuen Haustür und neue Zimmertüren im ganzen Haus; neue Fenster im EG; sowie der Einbau einer modernen Einbauküche.

Dieses Einfamilienhaus plus der Anbau bieten genügend Platz für eine kleine Familie. Mit etwas Geschick und guten Ideen, können Sie daraus ein attraktives und einzigartiges Zuhause erschaffen.

Das Haus ist nicht bewohnt, es ist ab sofort verfügbar. Der Kaufpreis beträgt 375.000,00 €.

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

??????? ????????: 25117005 - 63533 Mainhausen / Mainflingen – Mainflingen

????????????? ??? ???????

- Einfamilienhaus mit Garten
- Baujahr 1899 renoviert / teilsaniert in 2020
- Grundstücksgröße ca. 493 m²
- Wohnfl. ca. 86 m² plus ca. 35 m² ausbaufähige Fläche im Anbau

Renovierungen in 2020:

- Austausch der gesamten Elektrik im Haus
- Teilweise Austausch der Wasserleitungen
- Neue Böden in der Küche u. im Wohn- u. Esszimmer
- Neue Fenster im EG
- Neue Haustür
- Neue Zimmertüren im ganzen Haus
- Einbau einer modernen Einbauküche

Das Haus ist unbewohnt es steht ab sofort zur Verfügung.
Der Kaufpreis beträgt 375.000,00 Euro.

??????? ????????: 25117005 - 63533 Mainhausen / Mainflingen – Mainflingen

??? ??? ??? ??????????

Zur Gemeinde Mainhausen gehören die Orte Mainflingen und Zellhausen. Die Gemeinde hat insgesamt ca. 9500 Einwohner und gehört zur Region Untermain. Sie liegt verkehrsgünstig an der A 45 beziehungsweise der A 3. Die Entfernung nach Frankfurt beträgt ca.35 Kilometer, nach Aschaffenburg 15 Kilometer und gut 20 Kilometer nach Offenbach.

Mainhausen ist eine schöne und liebenswerte Gemeinde mit hohem Freizeitwert und einer gesunden wirtschaftlichen Struktur.

In Mainhausen gibt es neben 3 gemeindeeigenen Kindergärten, 2 konfessionelle und eine privatgeführte Einrichtung. In beiden Ortsteilen sind Grundschulen, eine davon mit integrierter Gesamtschule bis zur 10. Klasse und entsprechende Betreuungseinrichtungen vorhanden. Weiterführende Schulen sind in Babenhausen, Seligenstadt, Obertshausen, Hanau und Offenbach ansässig.

Mainhausen hat ein reges Vereinsleben, zwei Badeseen, einen Campingplatz und ausgebaute Fahrradwege. Der nächstgelegene Golfplatz ist in Seligenstadt.

In den Sommermonaten sorgen die beiden Naturbadeseen für reichlich Abkühlung und Gelegenheit zur Entspannung. Der am Mainflinger Badesee gelegene Campingplatz ist weit über die Ortsgrenzen bekannt und beliebt.

Der Charme Mainhausens liegt in der herrlichen Umgebung. Die Gemeinde ist zwischen Spessart und Odenwald gelegen, eingerahmt von mehreren Seen, dem Main, Landschaftsschutz- und Naturschutzgebieten.

??????? ????????: 25117005 - 63533 Mainhausen / Mainflingen – Mainflingen

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 429.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
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.

??????? ????????: 25117005 - 63533 Mainhausen / Mainflingen – Mainflingen

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Alexander Henkel

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com