Hainburg – Hainstadt

Reihenendhaus mit großem Garten in Waldrandlage

??????? ????????: 25117004

???? ??????: 410.000 EUR • ?????????: ca. 100 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 451 m²

??????? ????????: 25117004 - 63512 Hainburg – Hainstadt

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

??????? ????????: 25117004 - 63512 Hainburg – Hainstadt

?? ??? ?????

??????? ????????	25117004
?????????	ca. 100 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1966
????? ??????????	1 x ??????

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

??????? ????????: 25117004 - 63512 Hainburg – Hainstadt

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	15.04.2035
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	264.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2012

??????? ????????: 25117004 - 63512 Hainburg – Hainstadt

?? ???????

??????? ????????: 25117004 - 63512 Hainburg – Hainstadt

?? ???????

??????? ????????: 25117004 - 63512 Hainburg – Hainstadt

?? ???????

??????? ????????: 25117004 - 63512 Hainburg – Hainstadt

?? ???????

??????? ????????: 25117004 - 63512 Hainburg – Hainstadt

?? ???????

??????? ????????: 25117004 - 63512 Hainburg – Hainstadt

?? ???????

??????? ????????: 25117004 - 63512 Hainburg – Hainstadt

?? ???????

??????? ????????: 25117004 - 63512 Hainburg – Hainstadt

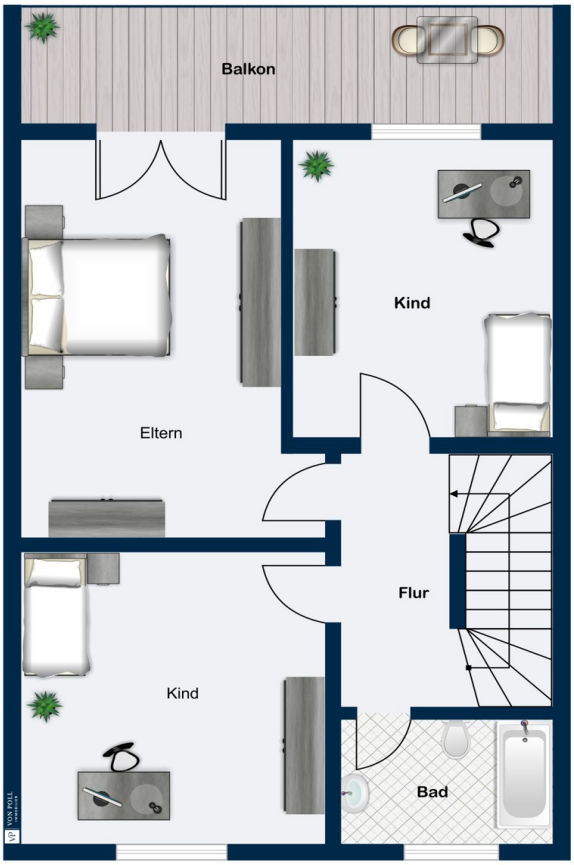
?? ???????

??????? ????????: 25117004 - 63512 Hainburg – Hainstadt

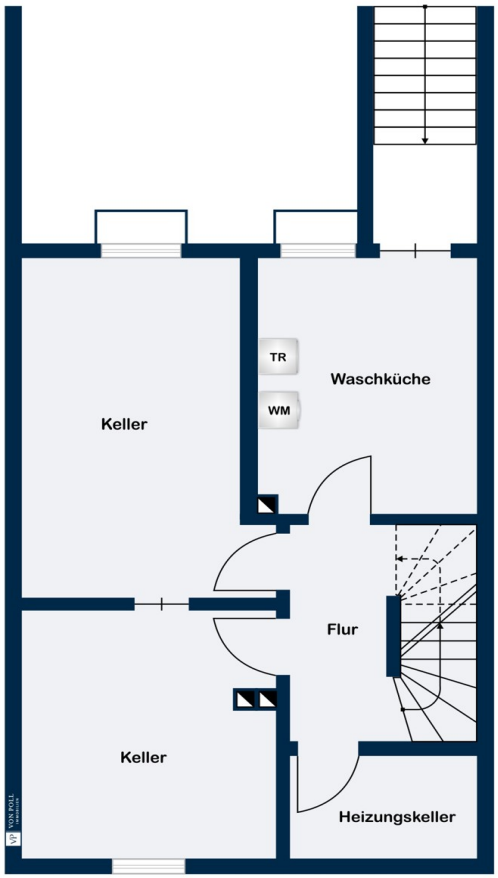
?? ???????

??????? ????????: 25117004 - 63512 Hainburg – Hainstadt

??????



Obergeschoss



Kellergeschoss

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

??????? ????????: 25117004 - 63512 Hainburg – Hainstadt

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

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 m². Die Grundstücksgröße beträgt ca. 451 m² 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.

??????? ????????: 25117004 - 63512 Hainburg – Hainstadt

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

- Reihenendhaus Bj. 1966
- Ruhige Lage unmittelbar am Waldrand
- Grundstück ca. 451 m²
- Wohnfläche ca. 100 m² (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 410.000,00 Euro.

??????? ????????: 25117004 - 63512 Hainburg – Hainstadt

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

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.

??????? ????????: 25117004 - 63512 Hainburg – Hainstadt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 264.00 kwh/(m²*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.

??????? ????????: 25117004 - 63512 Hainburg – Hainstadt

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

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

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