Maintal

Freistehendes Einfamilienhaus mit Gartengeschoss für Freiberufler oder grosse Familie

Objektnummer: 26008017



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 245 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 760 m²

Objektnummer: 26008017 - 63477 Maintal

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26008017 - 63477 Maintal

Auf einen Blick

Objektnummer	26008017
Wohnfläche	ca. 245 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26008017 - 63477 Maintal

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	24.06.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	199.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26008017 - 63477 Maintal

Die Immobilie





Objektnummer: 26008017 - 63477 Maintal

Die Immobilie





Objektnummer: 26008017 - 63477 Maintal

Die Immobilie





Objektnummer: 26008017 - 63477 Maintal

Die Immobilie





Objektnummer: 26008017 - 63477 Maintal

Die Immobilie





Objektnummer: 26008017 - 63477 Maintal

Die Immobilie





Objektnummer: 26008017 - 63477 Maintal

Die Immobilie





Objektnummer: 26008017 - 63477 Maintal

Die Immobilie





Objektnummer: 26008017 - 63477 Maintal

Die Immobilie





Objektnummer: 26008017 - 63477 Maintal

Grundrisse

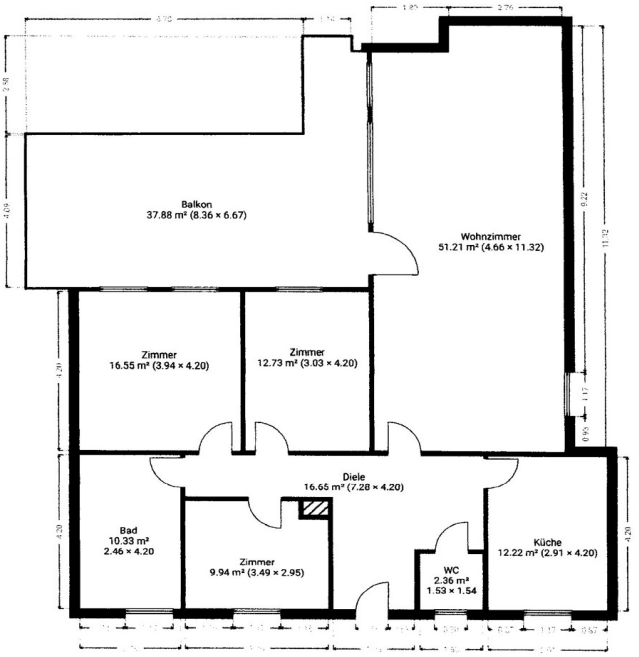
VP MAIN König 25

Königsberger Straße 25, 63477 Maintal, Hessen, DE
GESAMTFLÄCHE: 307.75 m² · WOHNFLÄCHE: 245.20 m² · ETAGEN: 2

magicplan

▼ **Erdgeschoss**

GESAMTFLÄCHE: 169.80 m² · WOHNFLÄCHE: 150.87 m² ·



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0 1 2 3 4m
1:88

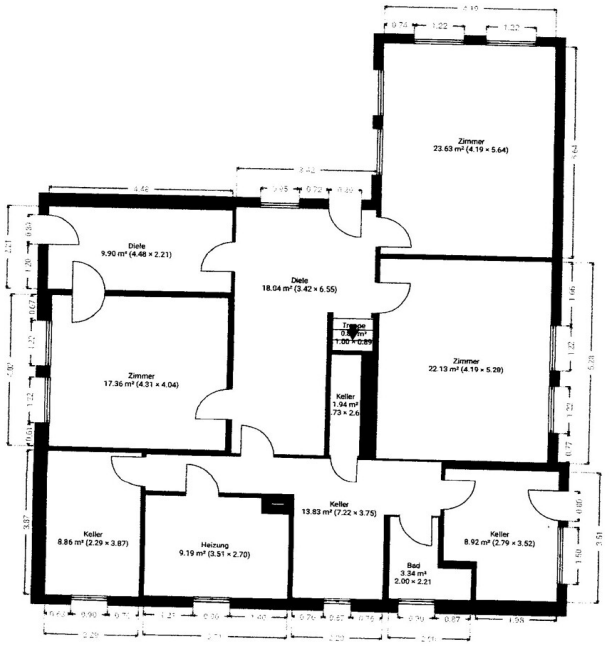
VP MAIN König 25

Königsberger Straße 25, 63477 Maintal, Hessen, DE
GESAMTFLÄCHE: 307.75 m² · WOHNFLÄCHE: 245.20 m² · ETAGEN: 2

magicplan

▼ **1. Untergeschoss**

GESAMTFLÄCHE: 137.95 m² · WOHNFLÄCHE: 94.33 m² ·



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0 1 2 3 4m
1:88

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: 26008017 - 63477 Maintal

Ein erster Eindruck

Dieses vielseitig nutzbare Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1972 überzeugt mit seiner durchdachten Aufteilung und bietet Ihnen auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 245 m² zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Während sich im Gartengeschoss Kanzlei-/Büroräume befinden, die über einen separaten Eingang betreten werden können, bietet das Hochparterrre diverse Wohnräume mit Zugang zur sonnigen Terrasse.

Die klare Trennung der Ebenen, verbunden über eine Treppe in der Diele, eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - vom Wohnen und Arbeiten unter einem Dach bis hin zu individuellen und großzügigen Wohn- oder Gewerbekonzepten.
Das Gartengeschoss könnte auch weiterhin für Gewerbezwecke zur Verfügung stehen.
Aber auch für Familien mit viel Platzbedarf ist das Haus eine ideales Zuhause.
Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 760 m² großen Grundstück in ausgesprochen ruhiger Waldrandlage in einem reinen Wohngebiet.

Die Hausaufteilung:
Im Hochparterre befindet sich die Küche und ein ca. 51 m² großes Wohnzimmer mit Kamin.
Von hier aus gelangen Sie auf die großzügige ca. 38 m² große Terrasse.
Über die Diele erwarten Sie 3 weitere Zimmer, ein ca. 10 m² großes Tageslichtbad sowie ein Gäste WC.

Im Gartengeschoss, das sowohl über den separaten Eingang als auch über eine Treppe in der Diele erreichbar ist, waren bislang die zur Kanzlei gehörigen 3 Büroräume sowie ein Empfangsraum untergebracht.
Der großzügige Garten bietet vielfältige Möglichkeiten und ist sowohl vom Gartengeschoss als auch über einen separaten Eingang zu betreten.

Das ausgesprochen hochwertig gebaute Fertighaus überrascht durch den sehr guten und gepflegten Zustand.

Die gelungende Raumaufteilung macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für alle, die Wohnen und Arbeiten stilvoll miteinander verbinden möchten oder einfach viel Platz benötigen.

Objektnummer: 26008017 - 63477 Maintal

Alles zum Standort

Maintal ist die zweitgrößte Stadt im hessischen Main-Kinzig-Kreis und liegt ideal eingebettet zwischen der Metropole Frankfurt am Main und der Brüder-Grimm-Stadt Hanau. Die Stadt entstand 1974 im Zuge der Gebietsreform durch den Zusammenschluss der vier ehemals eigenständigen Gemeinden Dörnigheim, Bischofsheim, Hochstadt und Wachenbuchen.

Geografisch prägend ist – wie der Name schon verrät – die Lage direkt am nördlichen Ufer des Mains. Während Dörnigheim und Bischofsheim eher urban und industriell geprägt sind, überzeugen Hochstadt (bekannt für sein historisches Stadtbild mit Fachwerkhäusern und der alten Stadtmauer) und Wachenbuchen durch ihren ländlichen, von Streuobstwiesen umgebenen Charme. Maintal gilt dank dieser Mischung sowie der hervorragenden Infrastruktur als beliebter Wohn- und Wirtschaftsstandort im Rhein-Main-Gebiet.

Übersicht der Verkehrsverbindungen für Maintal-Dörnigheim:

Schienenverkehr (Bahnhof: Maintal Ost)

Regionalbahnen | RB 58, RE 54 | Frankfurt (Hbf/Süd/Ost), Hanau, Aschaffenburg |

Busverkehr

Stadt- & Lokalbusse 22, 23, 24, 25 | Innerhalb Maintals, Hanau, Frankfurt-Enkheim (U-Bahn-Anschluss) |
Regional-/Expressbus X57, MKK-23E, MKK-25E | Schnellverbindungen nach Hanau und Frankfurt-Enkheim |
Nachtbus n61 Wochenend-Nachtverbindung Frankfurt – Maintal – Hanau |

Straßenanbindung

Autobahn: Direkt an der A66 (Anschlussstelle Maintal-Dörnigheim) Richtung Frankfurt am Main und Fulda.
Bundesstraße:Die B40 Schnittstrecke / L3268 führt direkt durch den Ortsteil.

Besonderheit

Mainfähre: Die Autofähre Dörnigheim verbindet den Stadtteil direkt über den Main mit Mühlheim am Main (S-Bahn-Anschluss Richtung Offenbach/Frankfurt).

Einkaufsmöglichkeiten

GLOBUS Maintal Industriestraße 6 Großes SB-Warenhaus, Lebensmittel, Metzgerei/Bäckerei, Non-Food
ALDI SÜD Marie-Curie-Ring 6 Moderner Lebensmitteldiscounter
Netto Marken-Discount Zeppelinstraße 54 Lebensmitteldiscounter für den täglichen Bedarf
REWE To Go (bei Aral) Kennedystraße Schneller Einkauf (Snacks, Basis-Lebensmittel) rund um die Uhr
Maintaler Superauth Kennedystraße 52 Lokaler Lebensmittelmarkt

Ärzte (Hausärzte & Allgemeinmedizin)

Dr. med. Fatma Kathenbach Berliner Str. 31 Hausärztliche Versorgung und Allgemeinmedizin
Hausärztliche Gemeinschaftspraxis Berliner Str. 31 Breite medizinische Grundversorgung
A. Barekzai & Dr. E. Barekzai Kennedystraße 25 Etablierte hausärztliche Praxisgemeinschaft
Dr. Alexandra Borgmann Bahnhofstraße 59 Allgemeinmedizinische Praxis (Ecke Beethovenstraße)
Doris Lichtenfels Bahnhofstraße 55 Allgemeinmedizin & Traditionelle Chinesische Medizin (TCM)

Osteopathen

Sabine Elsässer M.Sc D.O. Berliner Str. 53 Ganzheitliche osteopathische Behandlungen
Praxis für Osteopathie & Homöopathie Berliner Str. 53 Kombinierte alternative Heilmethoden
Markus Wagner Rumpenheimer Weg 3 Osteopathische Praxis
Maureen Wiegand Spessartstraße 74 Praxis für Osteopathie
Isabel Kreck Alt Bischofsheim 4 Professionelle Osteopathie (im benachbarten Bischofsheim)

Masseure & Massage-Studios

Name / Studio Adresse Art der Massage
PLOY Thai Massage Studio Kennedystraße 13 Traditionelle thailändische Massagen
Nui Thai- und Wellness Massage Bahnhofstraße 95 Zertifizierte Wellness- und Thaimassagen
Tatyana Massagetherapie Wilhelm-Röntgen-Straße 20 Medizinische und therapeutische Massagen
SKY Massagen Maintal Wilhelm-Röntgen-Straße 22 Breit gefächertes Massage- und Wellnessangebot
Auszeit - Wellnessmassagen Alt Wachenbuchen 24 Entspannungsmassagen (im Stadtteil Wachenbuchen)

Objektnummer: 26008017 - 63477 Maintal

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Manfred Janda

Frankfurter Straße 21, 61118 Bad Vilbel
Tel.: +49 6101 - 98 94 72 0
E-Mail: bad.vilbel@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com