Maintal

Wohnen am Feldrand - gepflegtes Einfamilienhaus mit Weitblick und besonderem Charme

Objektnummer: 26008025



KAUFPREIS: 845.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 236.1 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 352 m²

Objektnummer: 26008025 - 63477 Maintal

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

Objektnummer: 26008025 - 63477 Maintal

Auf einen Blick

Objektnummer	26008025
Wohnfläche	ca. 236.1 m²
Zimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1983
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	845.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26008025 - 63477 Maintal

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	79.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.09.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 26008025 - 63477 Maintal

Die Immobilie





Objektnummer: 26008025 - 63477 Maintal

Die Immobilie





Objektnummer: 26008025 - 63477 Maintal

Die Immobilie

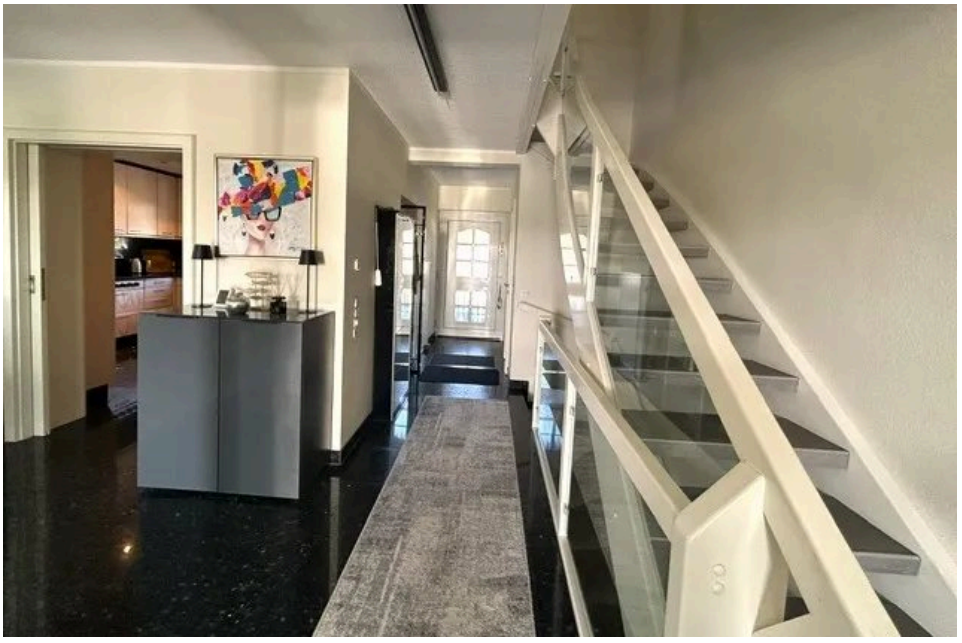




Objektnummer: 26008025 - 63477 Maintal

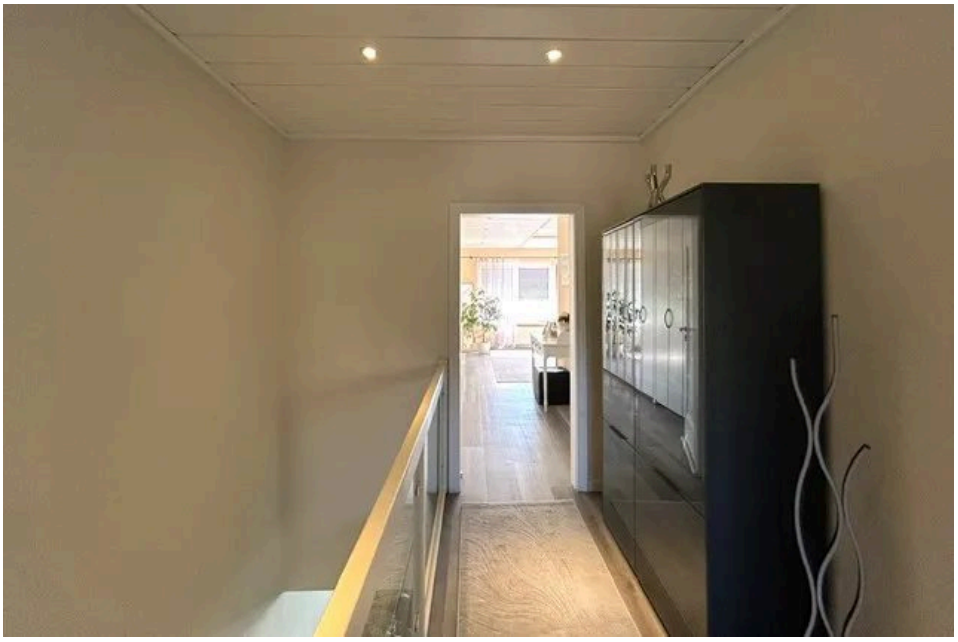
Die Immobilie





Objektnummer: 26008025 - 63477 Maintal

Die Immobilie





Objektnummer: 26008025 - 63477 Maintal

Die Immobilie





Objektnummer: 26008025 - 63477 Maintal

Die Immobilie





Objektnummer: 26008025 - 63477 Maintal

Die Immobilie





Objektnummer: 26008025 - 63477 Maintal

Die Immobilie





Objektnummer: 26008025 - 63477 Maintal

Die Immobilie





Objektnummer: 26008025 - 63477 Maintal

Die Immobilie





Objektnummer: 26008025 - 63477 Maintal

Die Immobilie





Objektnummer: 26008025 - 63477 Maintal

Die Immobilie





Objektnummer: 26008025 - 63477 Maintal

Die Immobilie



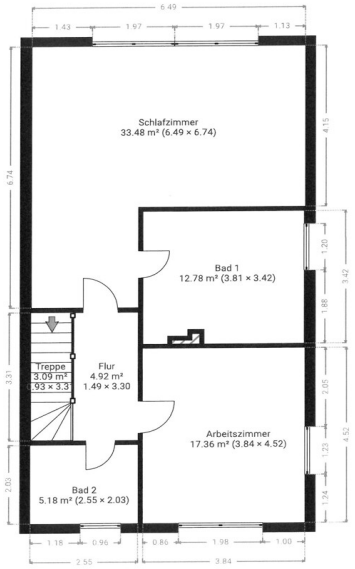


Objektnummer: 26008025 - 63477 Maintal

Grundrisse

▼ 1. Stock

GESAMTFLÄCHE: 76.77 m² · WOHNFLÄCHE: 73.68 m² · RÄUME: 6

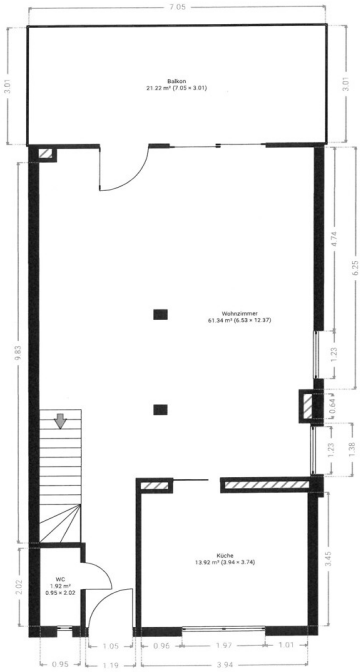


Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0 1 2 3 4m
1:82

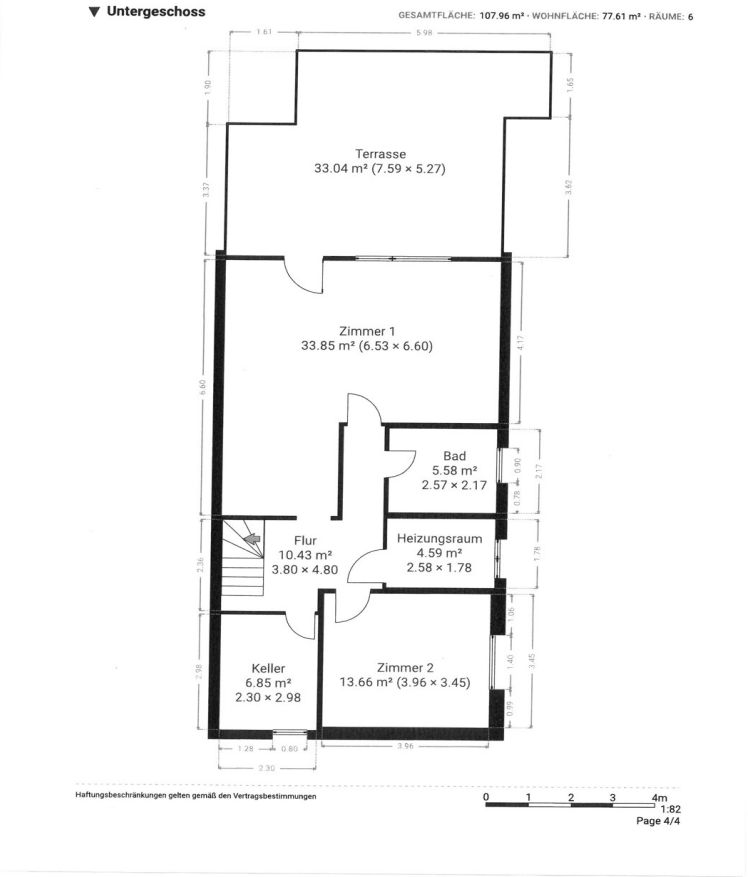
▼ Erdgeschoss

GESAMTFLÄCHE: **98.37 m²** · WOHNFLÄCHE: **84.70 m²** · RÄUME: **3**



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0 1 2 3 4m
1:82



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: 26008025 - 63477 Maintal

Ein erster Eindruck

Sie suchen ein neues Wohndomizil für sich und Ihre Familie? Dann haben wir vielleicht genau das Richtige für Sie gefunden...

In ruhiger und naturnaher Lage präsentiert sich diese äußerst gepflegte Doppelhaushälfte als ideales Zuhause für alle, die großzügiges Wohnen, helle Räume und ein besonderes Wohnambiente zu schätzen wissen.
Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit edlem Granitboden, das durch seine offene und freundliche Atmosphäre besticht und vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung bietet.
Im Winter lädt der Kamin zu gemütlichen Stunden ein und sorgt für eine wohlige Atmosphäre.
Hier angrenzend finden Sie eine hochwertige Einbauküche, sehr geschmackvoll und mit Markengeräten ausgestattet, lässt sie viel Raum zum gemeinsamen kochen und genießen.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, die sich harmonisch auf die verschiedenen Wohnebenen verteilen. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei Zimmer, darunter ein besonders großzügiges und helles Schlafzimmer das einen wunderbaren Rückzugsort zum Entspannen bietet.

Das Untergeschoss überzeugt mit zwei ausgebauten Zimmern, die sich vielseitig nutzen lassen - beispielsweise als Gäste-, Arbeits- oder Hobbyräume. Ein besonderes Highlight ist die integrierte Sauna, die den privaten Wellness Bereich perfekt ergänzt und für ruhige Auszeiten in den eigenen vier Wänden sorgt.

Auch der Außenbereich lässt keine Wünsche offen: Die großzügige Terrasse und der liebevoll gepflegte Garten laden zu gemütlichen Stunden im Freien, geselligen Zusammenkünften mit Familie und Freunden oder entspannten Momenten in der Natur ein.

Ein ganz besonderes Merkmal dieser Immobilie ist ihre Lage direkt am Feldrand. Der unverbaute Blick ins Grüne vermittelt ein Gefühl von Weite, Ruhe und Freiheit und macht dieses Zuhause zu einem besonderen Rückzugsort fernab vom Alltag.
Das gesamte Anwesen präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und vermittelt bereits auf den ersten Blick ein Gefühl von Wertigkeit.

Wir freuen uns sehr Ihnen dieses Schmuckstück einmal persönlich in einer Besichtigung vorstellen zu dürfen, melden Sie sich hierfür gerne bei uns.

Objektnummer: 26008025 - 63477 Maintal

Ausstattung und Details

- bodentiefe Fenster im Wohn-/Essbereich
- elektrische Rollläden im EG und 1.OG
- Kamin / Kachelofen (Holz)
- hochwertige Einbauküche
- Schlafzimmer Einbauschrank von Hülsta
- Fußbodenheizung im EG
- drei Bäder
- ein Gäste WC
- ausgebautes UG (tageshell)
- separater Eingang zum UG
- Sauna
- großzügige Terrasse (teilüberdacht) im UG
- großer Balkon im EG
- gepflegtes Grundstück mit unverbautem Blick
- Gartenhäuschen
- Gewächshaus
- Garage mit elektrischem Tor
- Außenstellplatz

Renovierungs-/ und Sanierungsübersicht:

- 1993 Aufstockung des Hauses (1.OG)
- 2020 Balkon und Terrasse (hochwertige Designfliesen)
- 2023 Gäste Bad EG (neues Marken Design WC)

kleines Bad OG (neues Marken Design WC)
großes Bad OG (neues Marken Design WC)

- 2024 Fassade gestrichen

Vordach Schindeln lackiert
Bad UG komplett neu
Bad OG neue Dusche/Designwand und Armaturen
Heizungsanlage runderneuert
Haus & Garagendach erneuert mit Bitumen S5
Rand & Rohre mit Triflex abgedichtet

- 2025 Boden OG neu (Vinyl von Designflooring)

Garagentor neu (elektrisch)

Objektnummer: 26008025 - 63477 Maintal

Alles zum Standort

Maintal-Dörnigheim überzeugt durch seine attraktive Lage im wirtschaftsstarken Rhein-Main-Gebiet zwischen Frankfurt am Main und Hanau.
Als einer der größten Stadtteile von Maintal verbindet Dörnigheim ein angenehmes Wohnumfeld mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen zu den umliegenden Städten.

Der Stadtteil zeichnet sich durch seinen charmanten Ortskern, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie eine gute Versorgung des täglichen Bedarfs aus. Die Nähe zum Main verleiht dem Wohnstandort einen besonderen Freizeit- und Erholungswert. Sparziergänge entlang des Mainufers, Fahrradtouren und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der grünen Umgebung sorgen für eine hohe Lebensqualität. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu den wirtschaftlichen und kulturellen Zentren der Region.

Auch verkehrstechnisch ist Dörnigheim hervorragend aufgestellt. Über die nahegelegene Autobahn A66 mit der Anschlussstelle Maintal-Dörnigheim besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Frankfurt am Main und Hanau, sowie in das weitere Rhein-Main-Gebiet. Über das überregionale Autobahnnetz sind zudem die A3 und A5 gut erreichbar. Die Bundesstraße B8 sorgt für zusätzliche Verbindungen innerhalb der Region.

Der Flughafen Frankfurt Main befindet sich in einer Entfernung von knapp 30 Kilometern und ist mit dem PKW gut erreichbar. Damit bietet der Standort auch für Geschäftsreisende und international orientierte Berufstätige ideale Voraussetzungen.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Schienennahverkehr ist ebenfalls gewährleistet. Der Bahnhof Maintal-Ost bietet Regionalbahnverbindungen in Richtung Frankfurt am Main und Hanau. Ergänzt wird dieses Angebot durch mehrere Buslinien, die Dörnigheim mit den übrigen Maintaler Stadtteilen, sowie den umliegenden Städten und Gemeinden verbinden. Ebenso bestehen über die Busverbindungen unter anderem Anschlüsse nach Frankfurt-Enkheim mit Weiterfahrt ins Frankfurter U-Bahn-Netz.

Kurzum: Dörnigheim bietet eine gelungene Kombination aus stadtnaher Lage, guter Infrastruktur, einem vielfältigen Angebot von Kitas und Schulen, gepaart mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert für Jung und Alt.

Objektnummer: 26008025 - 63477 Maintal

Sonstige Angaben

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: 26008025 - 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