Flörsheim am Main – Weilbach

Ein Zuhause, viele Möglichkeiten – Ein Rohdiamant mit Garten

Objektnummer: 26082178



KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 212.88 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 879 m^2

Objektnummer: 26082178 - 65439 Flörsheim am Main – Weilbach

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

Objektnummer: 26082178 - 65439 Flörsheim am Main – Weilbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26082178
Wohnfläche	ca. 212.88 m²
Zimmer	8
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	365.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 278 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26082178 - 65439 Flörsheim am Main – Weilbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	30.07.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	121.69 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26082178 - 65439 Flörsheim am Main – Weilbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26082178 - 65439 Flörsheim am Main – Weilbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26082178 - 65439 Flörsheim am Main – Weilbach

Die Immobilie

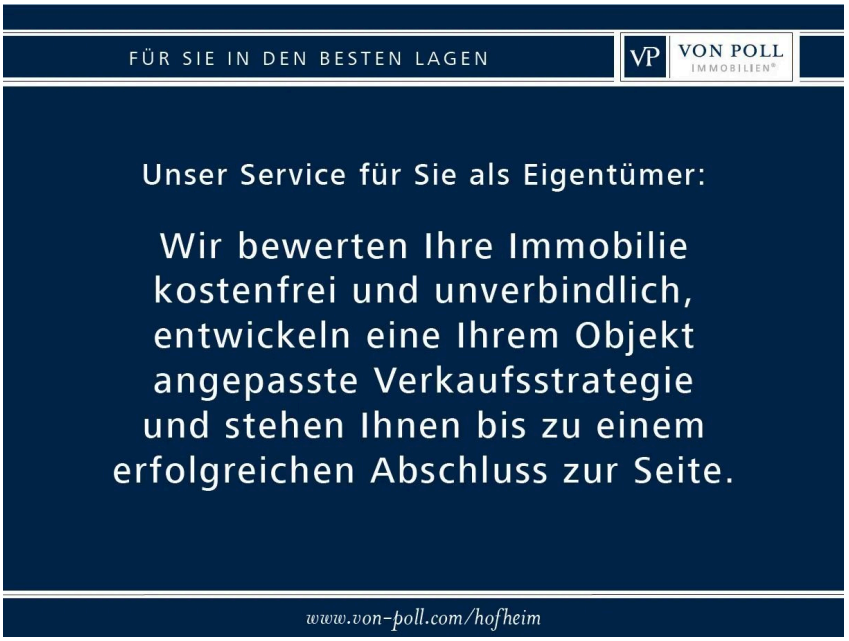




Objektnummer: 26082178 - 65439 Flörsheim am Main – Weilbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26082178 - 65439 Flörsheim am Main – Weilbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26082178 - 65439 Flörsheim am Main – Weilbach

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie bietet eine interessante Gelegenheit für Käufer, die auf der Suche nach einem individuellen Immobilienprojekt mit Gestaltungsspielraum sind.

Das Haupthaus mit großem Wintergarten ist unterkellert, verfügt über eine angrenzende Doppelgarage und befindet sich derzeit im Rohbauzustand. Es bietet damit die Möglichkeit, den Innenausbau nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten. Ob moderne Raumkonzepte oder individuelle Ausstattungswünsche – hier können eigene Ideen verwirklicht werden.
Ergänzt wird das Haupthaus durch einen Anbau/Haus 2 aus dem Jahr 1998, welches bewohnt ist. Für diesen Bereich besteht ein Wohnrecht, das beim Erwerb der Immobilie zu übernehmen ist.

Auch das Grundstück bietet Potenzial für eine ansprechende Gartengestaltung. Mit entsprechenden Maßnahmen lässt sich hier ein attraktiver Außenbereich schaffen.

Die Immobilie richtet sich insbesondere an Käufer, die den Aufwand eines Ausbaus nicht scheuen und die vorhandenen Möglichkeiten langfristig nutzen möchten.

Im Jahr 2017 wurde eine moderne Gasheizung installiert.

Eine Immobilie mit Charakter, Entwicklungsmöglichkeiten und Raum für individuelle Zukunftspläne.
Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Immobilienangebot bei einer persönlichen Besichtigung vorzustellen.

Objektnummer: 26082178 - 65439 Flörsheim am Main – Weilbach

Alles zum Standort

Die Stadt Flörsheim am Main ist ein beliebter Wohnstandort im Naherholungsgebiet Main-Taunus-Kreis und wird liebevoll als „Tor zum Rheingau“ bezeichnet. Mit ca. 20.000 Einwohnern bildet Sie ein Mittelzentrum in der Region Frankfurt – Rhein/ Main und grenzt im Norden an die Stadt Hofheim, im Osten an die Stadt Hattersheim, im Süden an die Städte Raunheim und Rüsselsheim (beide Kreis Groß-Gerau) sowie im Westen an die Stadt Hochheim. Durch charmante Altstadtsanierungen, Dorferneuerung und in überschaubaren Einheiten ausgewiesene Neubaugebiete hat man es geschafft, Flörsheim zu einer Stadt mit hoher Lebens- und Wohnqualität zu entwickeln und jeden Stadtteil in seiner Eigenart und Besonderheit zu erhalten.

Die begehrte, grüne Lage von Flörsheim mit angrenzendem Naturschutzgebiet und vielen Weinbergen ist von besonderer Bedeutung und bietet neben kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte & Apotheken, S-Bahnhof, zahlreiche Freizeiteinrichtungen, Spielplätze und Erholungs-/ und Kulturangebote sowie Rad- und Wanderwege. Neben der Kinderbetreuung zeichnet sich die Stadt Flörsheim am Main auch im schulischen Bereich durch einen sehr guten Ruf aus. So gibt es im gesamten Stadtgebiet vier Grundschulen, eine Haupt- und Realschule sowie ein Gymnasium.

Die Stadt liegt zwischen Frankfurt und Wiesbaden auf der Nordseite des Mains und besticht durch eine zentrale Lage mit exzellenten Verkehrsanbindungen zu den Geschäftsmetropolen im Rhein-Main Gebiet. Der S-Bahnhof S1 von Flörsheim ist gut zu erreichen und an Frankfurt, Wiesbaden und Mainz angebunden. Den Flughafen Rhein-Main erreicht man in ca. 15 Autominuten und in weniger als 25 Fahrminuten erreicht man die Frankfurter Innenstadt, Darmstadt, Mainz und Wiesbaden.

Objektnummer: 26082178 - 65439 Flörsheim am Main – Weilbach

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: 26082178 - 65439 Flörsheim am Main – Weilbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim
Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0
E-Mail: hofheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com