Mainhausen – Mainflingen

Aus Alt mach Zukunft – Zweifamilienhaus mit viel Gestaltungspotenzial

Objektnummer: 26486023



KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 645 m²

Objektnummer: 26486023 - 63533 Mainhausen – Mainflingen

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

Objektnummer: 26486023 - 63533 Mainhausen – Mainflingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26486023
Wohnfläche	ca. 135 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1956
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	419.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 57 m²
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26486023 - 63533 Mainhausen – Mainflingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	163 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.11.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 26486023 - 63533 Mainhausen – Mainflingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26486023 - 63533 Mainhausen – Mainflingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26486023 - 63533 Mainhausen – Mainflingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26486023 - 63533 Mainhausen – Mainflingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26486023 - 63533 Mainhausen – Mainflingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26486023 - 63533 Mainhausen – Mainflingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26486023 - 63533 Mainhausen – Mainflingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26486023 - 63533 Mainhausen – Mainflingen

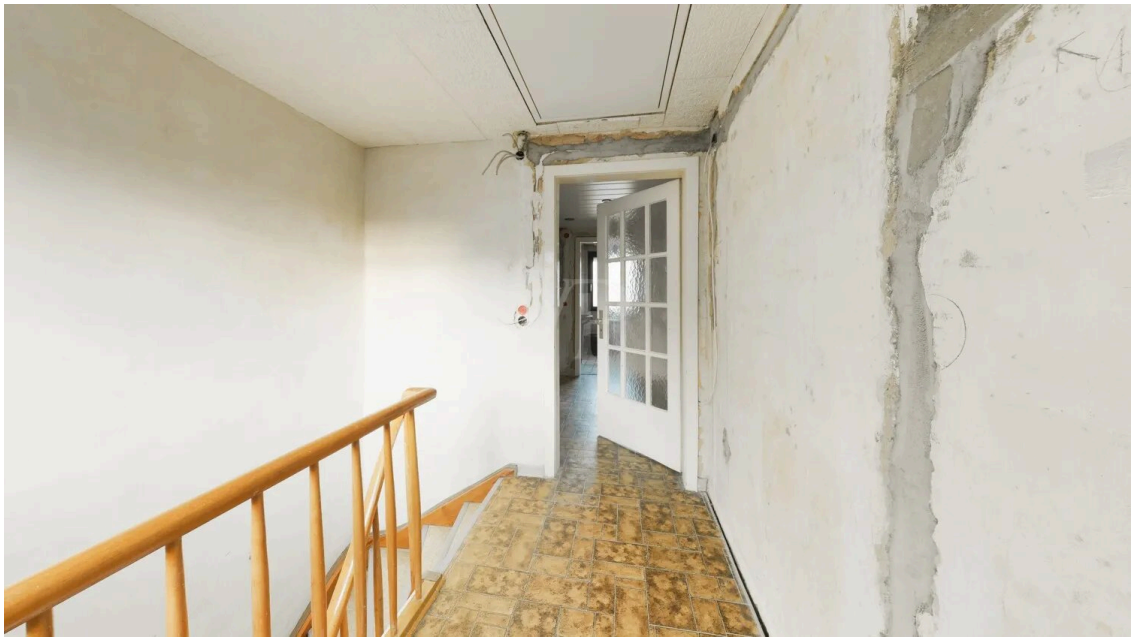
Die Immobilie





Objektnummer: 26486023 - 63533 Mainhausen – Mainflingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26486023 - 63533 Mainhausen – Mainflingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26486023 - 63533 Mainhausen – Mainflingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26486023 - 63533 Mainhausen – Mainflingen

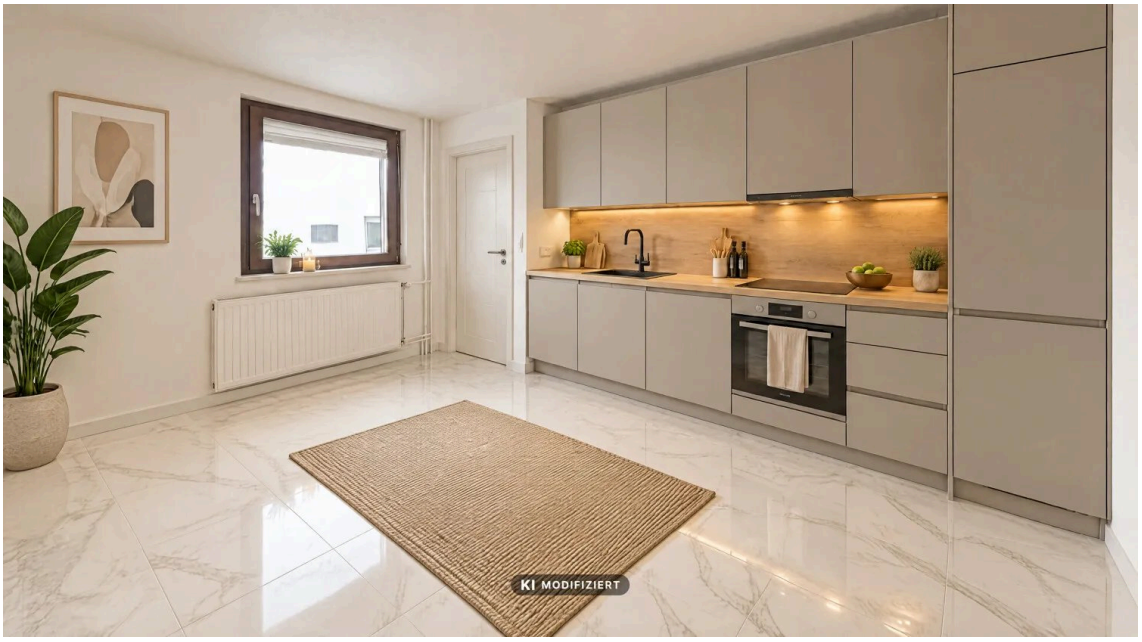
Die Immobilie





Objektnummer: 26486023 - 63533 Mainhausen – Mainflingen

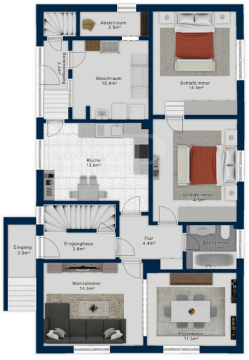
Die Immobilie



Objektnummer: 26486023 - 63533 Mainhausen – Mainflingen

Grundrisse









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: 26486023 - 63533 Mainhausen – Mainflingen

Ein erster Eindruck

Das freistehende Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Mainhausen. Die Immobilie wurde in massiver Bauweise errichtet und bietet auf einem großzügigen, gut geschnittenen Grundstück mit ca. 645 m² vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Gebäude ist unterkellert und über eine kleine Treppe erreichbar. Eine Garage sowie eine großzügige Einfahrt sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Die Immobilie verfügt über zwei separate Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 76,80 m² im Erdgeschoss und ca. 58,40 m² im Obergeschoss. Insgesamt stehen zwei geräumige Küchen, vier Schlafzimmer, zwei Wohnzimmer und zwei Badezimmer zur Verfügung. Besonders praktisch ist ein zusätzlicher, separater Hauseingang, über den Sie direkt in die Waschküche gelangen.

Im Obergeschoss stehen neben den vorhandenen Wohnräumen weitere Ausbaureserven von rund 35 m² zur Verfügung. Im OG wurde mit der Entkernung bereits begonnen, sodass unter anderem Stromleitungen und teilweise Abflussleitungen freigelegt sind. Dies bietet eine gute Ausgangsbasis, um die weiteren Modernisierungs- und Ausbauarbeiten nach den eigenen Vorstellungen fortzuführen.

Das Haus ist unterkellert. Neben großzügigen Lagerflächen stehen Ihnen hier ein Hobbyraum, der Heizungsraum mit einer Gasheizung aus dem Baujahr 2013 sowie weitere Nutzflächen zur Verfügung. Der Außenbereich überzeugt durch das großzügige und gut geschnittene Grundstück, das viel Platz für individuelle Gestaltungsideen, Freizeit und Erholung bietet.

Für Käufer eröffnet sich durch den Sanierungszustand eine besondere Gelegenheit, die vorhandene Substanz nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren, die Räumlichkeiten individuell zu gestalten und sich ein Zuhause ganz nach den persönlichen Wünschen zu erschaffen.

Ob als klassisches Zweifamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – diese Immobilie bietet eine interessante Grundlage mit viel Gestaltungspotenzial.

Objektnummer: 26486023 - 63533 Mainhausen – Mainflingen

Ausstattung und Details

* ruhige Lage
* familienfreundlich
* nahe Badesee
* großer Wohn-Essbereich
* Ausbaureserve mit 35 m²
* 2 Wohneinheiten
* Garage
* separater Eingang zur Waschküche
* große Einfahrt

Objektnummer: 26486023 - 63533 Mainhausen – Mainflingen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Mainhausen. Die Gemeinde im Landkreis Offenbach zeichnet sich durch ihren familienfreundlichen Charakter, ein angenehmes Wohnumfeld und eine gute Infrastruktur aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine Grundschule sowie Kindergärten und weitere Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung. Auch sportlich Aktive kommen auf ihre Kosten: Das örtliche Vereinsleben bietet verschiedene Freizeit- und Sportmöglichkeiten, darunter auch Fußballvereine.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Badesee Mainflingen, der vom Haus aus in wenigen Minuten erreichbar ist und insbesondere in den Sommermonaten zu erholsamen Stunden am Wasser einlädt. Auch der nahegelegene Main bietet einen hohen Freizeitwert. Ob ausgedehnte Spaziergänge entlang des Ufers, Fahrradtouren oder andere sportliche Aktivitäten im Freien – die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten, die Natur zu genießen und die Freizeit aktiv zu gestalten.

Darüber hinaus verfügt Mainhausen über eine gute Verkehrsanbindung. Über die umliegenden Bundesstraßen und Autobahnen sind Seligenstadt, Aschaffenburg, Hanau und Frankfurt am Main gut erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr bietet Verbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden.

Insgesamt verbindet der Standort ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld mit einer guten Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und der Nähe zu den wirtschaftlich bedeutenden Zentren des Rhein-Main-Gebiets.

Objektnummer: 26486023 - 63533 Mainhausen – Mainflingen

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.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: 26486023 - 63533 Mainhausen – Mainflingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Luke Zentner

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com