

Mainhausen – Zellhausen

# Zwei-Zimmerwohnung mit Balkon top renoviert

Objektnummer: 24117005

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



MIETPREIS: 680 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24117005 - 63533 Mainhausen – Zellhausen

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

Objektnummer: 24117005 - 63533 Mainhausen – Zellhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24117005	Wohnung	Etagenwohnung
Wohnfläche	ca. 64 m <sup>2</sup>	Modernisierung / Sanierung	2024
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Etage	3	Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Zimmer	2	Ausstattung	Balkon
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1977		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 30 EUR (Miete)		

Objektnummer: 24117005 - 63533 Mainhausen – Zellhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	113.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.07.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24117005 - 63533 Mainhausen – Zellhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24117005 - 63533 Mainhausen – Zellhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24117005 - 63533 Mainhausen – Zellhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24117005 - 63533 Mainhausen – Zellhausen

## Die Immobilie





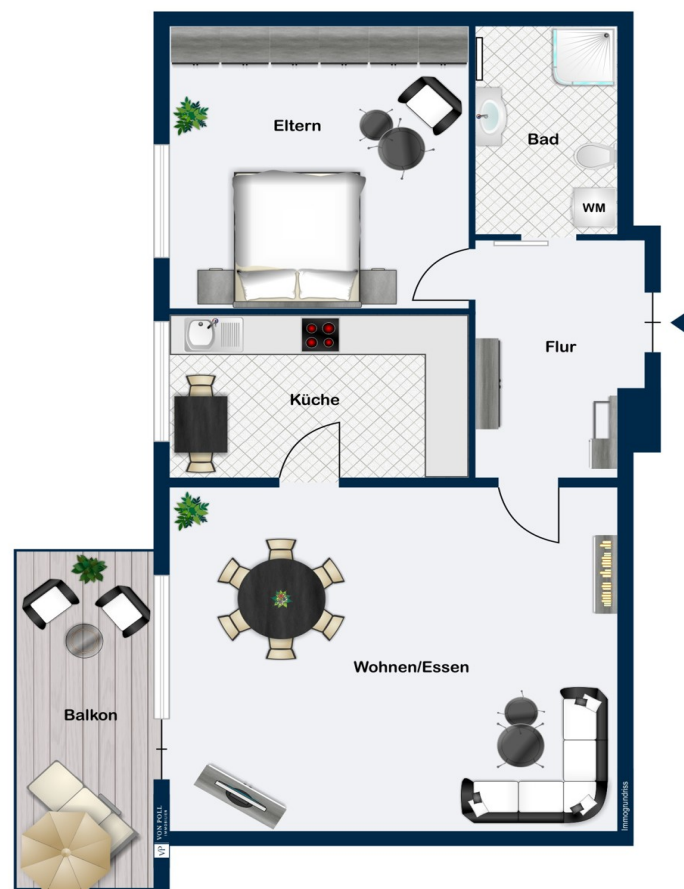
Objektnummer: 24117005 - 63533 Mainhausen – Zellhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24117005 - 63533 Mainhausen – Zellhausen

## Grundrisse



Whg. 3. Obergeschoss mitte

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: 24117005 - 63533 Mainhausen – Zellhausen

## Ein erster Eindruck

Diese charmante, aufwendig renovierte Wohnung befindet sich in Mainhausen-Zellhausen in einem ruhigen Wohngebiet und Feldrandnähe in einem gepflegten 12 Parteien-Haus Baujahr 1972 im 3. Obergeschoss. Die Wohnung hat eine Größe von ca. 64 m<sup>2</sup>, verteilt auf 2 Zimmer, eines davon mit Zugang zum Balkon, eine kleine Küche, ein Flur, ein Bad. Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Kellerraum und nicht zu vergessen, ein Kfz-Stellplatz. In 2022 wurde die Wohnung aufwendig renoviert. Sämtliche Fenster wurden erneuert, alle Fußböden durchgehend mit einem hochwertigen Laminat versehen, das Bad wurde komplett erneuert, die Zimmertüren wurden neu gestrichen und alle Heizkörper wurden gegen neue ausgetauscht. Im Treppenhaus und Flur des Gebäudes wurden in 2024 die Fenster erneuert, die Wände, sowie das Treppengeländer gestrichen, eine neue Haustür eingebaut und eine neue Klingelanlage und neue Briefkästen montiert. Die Wohnung ist ab sofort verfügbar. Gerne zeigen wir Ihnen diese charmante Wohnung bei einer Besichtigung und beraten Sie in einem persönlichen Gespräch.

Objektnummer: 24117005 - 63533 Mainhausen – Zellhausen

## Ausstattung und Details

- \* 2- Zimmer Mietwohnung mit Balkon und Stellplatz im 3. OG
- \* ruhige Wohnlage in Feldrandnähe
- \* gepflegtes 12-Parteien-Haus Bj. 1972
- \* ca. 64 m<sup>2</sup>
- \* Wohn- Esszimmer mit Zugang zum Balkon
- \* Schlafzimmer
- \* kleine Küche
- \* Flur
- \* Bad
- \* eigener Kellerraum
- \* Kfz-Stellplatz
- \* 2022 aufwendige Renovierung der Wohnung:  
neues Laminat in der ganzen Wohnung  
komplett neues Bad  
Zimmertüren neu gestrichen  
neue Fenster  
neue Heizkörper
- \* Kaltmiete 680,00 € monatlich
- \* Kfz-Stellplatz 30,00 € monatlich
- \* Nebenkosten 160,00 € monatlich
- \* Kautions 2 Monatskaltmieten
- \* verfügbar ab sofort

Objektnummer: 24117005 - 63533 Mainhausen – Zellhausen

## Alles zum Standort

Zur Gemeinde Mainhausen gehören die Orte Mainflingen und Zellhausen. Die Gemeinde hat insgesamt ca. 9500 Einwohner und gehört zur Region Untermain. Sie liegt verkehrsgünstig an der A 45 beziehungsweise der A 3. Die Entfernung nach Frankfurt beträgt ca. 35 Kilometer, nach Aschaffenburg 15 Kilometer und gut 20 Kilometer nach Offenbach. Mainhausen ist eine schöne und liebenswerte Gemeinde mit hohem Freizeitwert und einer gesunden wirtschaftlichen Struktur. In Mainhausen gibt es neben 3 gemeindeeigenen Kindergärten, 2 konfessionelle und eine privatgeführte Einrichtung. In beiden Ortsteilen sind Grundschulen, eine davon mit integrierter Gesamtschule bis zur 10. Klasse und entsprechende Betreuungseinrichtungen vorhanden. Weiterführende Schulen sind in Babenhausen, Seligenstadt, Obertshausen, Hanau und Offenbach ansässig. Mainhausen hat ein reges Vereinsleben, zwei Badeseen, einen Campingplatz und ausgebaute Fahrradwege. Der nächstgelegene Golfplatz ist in Seligenstadt. In den Sommermonaten sorgen die beiden Naturbadeseen für reichlich Abkühlung und Gelegenheit zur Entspannung. Der am Mainflinger Badensee gelegene Campingplatz ist weit über die Ortsgrenzen bekannt und beliebt. Der Charme Mainhausens liegt in der herrlichen Umgebung. Die Gemeinde ist zwischen Spessart und Odenwald gelegen, eingerahmt von mehreren Seen, dem Main, Landschaftsschutz- und Naturschutzgebieten.



Objektnummer: 24117005 - 63533 Mainhausen – Zellhausen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.7.2028. Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24117005 - 63533 Mainhausen – Zellhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Henkel

---

Bahnhofstraße 26 Seligenstadt  
E-Mail: [seligenstadt@von-poll.com](mailto:seligenstadt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)