

Flörsheim – Flörsheim

# Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in gepflegtem Zustand

Objektnummer: 25082001



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

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93,42 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25082001 - 65439 Flörsheim – Flörsheim

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

Objektnummer: 25082001 - 65439 Flörsheim – Flörsheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25082001
Wohnfläche	ca. 93,42 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25082001 - 65439 Flörsheim – Flörsheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	111.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.02.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25082001 - 65439 Flörsheim – Flörsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082001 - 65439 Flörsheim – Flörsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082001 - 65439 Flörsheim – Flörsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082001 - 65439 Flörsheim – Flörsheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25082001 - 65439 Flörsheim – Flörsheim

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Objektnummer: 25082001 - 65439 Flörsheim – Flörsheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich,  
entwickeln eine Ihrem Objekt  
angepasste Verkaufsstrategie  
und stehen Ihnen bis zu einem  
erfolgreichen Abschluss zur Seite.

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

IHRE BESTE LAGE

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06192 - 80 70 70 0

Objektnummer: 25082001 - 65439 Flörsheim – Flörsheim

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine attraktive 3-Zimmer-Etagenwohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus. Die Wohnung befindet sich in einem gutem Zustand und zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume sowie zwei einladende Außenbereiche aus. Die Wohnfläche erstreckt sich auf ca. 93 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz für einen Zwei-Personen-Haushalt oder eine kleine Familie mit bis zu zwei Kindern. Über den zentralen Flur gelangen Sie in alle Räume der Wohnung. Der großzügig gestaltete Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus haben Sie Zugang zu beiden Balkonen, die eine schöne Erweiterung des Wohnraums darstellen und zur Erholung im Freien einladen. Einer der beiden Balkone ist als Wintergarten ausgebaut. Das große, gemütliche Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Durch das Einziehen einer Wand könnte hier ein zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Die Küche bietet genügend Raum für die Zubereitung leckerer Speisen und ist funktional gestaltet. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche und einem modernen Waschbecken ausgestattet. Es wurde regelmäßig instand gehalten und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung verfügt über eine Etagenheizung, die für eine effiziente und eigenständige Wärmeversorgung sorgt. Die umfangreiche Pflege des Gebäudes sowie der Wohnung gewährleistet eine angenehme Wohnqualität. Zusätzlich gehört zur Wohnung ein Kellerraum, der weiteren Platz für die Unterbringung von Gegenständen bietet. Außerdem steht den Bewohnern eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche im Gebäude zur Verfügung. Ihr Fahrzeug können Sie in der zur Wohnung gehörenden Garage unterstellen. Diese gepflegte Wohnung überzeugt durch ihre praktische Aufteilung, zwei Balkone und die gute Anbindung an das städtische Leben. Gerne geben wir Ihnen bei einer Besichtigung einen detaillierten Einblick in diese attraktive Immobilie. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Angebot näher vorzustellen.

Objektnummer: 25082001 - 65439 Flörsheim – Flörsheim

## Ausstattung und Details

- helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zu zwei Balkons, von den einer als Wintergarten ausgebaut ist
- komfortables Schlafzimmer (aufteilbar in zwei Zimmer)
- Zimmer
- Bad mit Dusche und Badewanne
- angenehm großer Flur
- Bodenbeläge: Laminat und Fliesen
- eigener Kellerraum
- eigene Garage
- Waschkeller / Trockenraum
- gepflegte Liegenschaft

Objektnummer: 25082001 - 65439 Flörsheim – Flörsheim

## 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, Ärzten & 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: 25082001 - 65439 Flörsheim – Flörsheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 111.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25082001 - 65439 Flörsheim – Flörsheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus  
E-Mail: [hofheim@von-poll.com](mailto:hofheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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