

Hainburg – Hainstadt

Reihenhaus mit Garten und Garage in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 24117009



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 244 m²

CODE DU BIEN: 24117009 - 63512 Hainburg – Hainstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24117009 - 63512 Hainburg – Hainstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24117009
Surface habitable	ca. 115 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1977
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	399.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,0 % (plus MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 70 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24117009 - 63512 Hainburg – Hainstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	198.90 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.08.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24117009 - 63512 Hainburg – Hainstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 24117009 - 63512 Hainburg – Hainstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 24117009 - 63512 Hainburg – Hainstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 24117009 - 63512 Hainburg – Hainstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 24117009 - 63512 Hainburg – Hainstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 24117009 - 63512 Hainburg – Hainstadt

La propriété



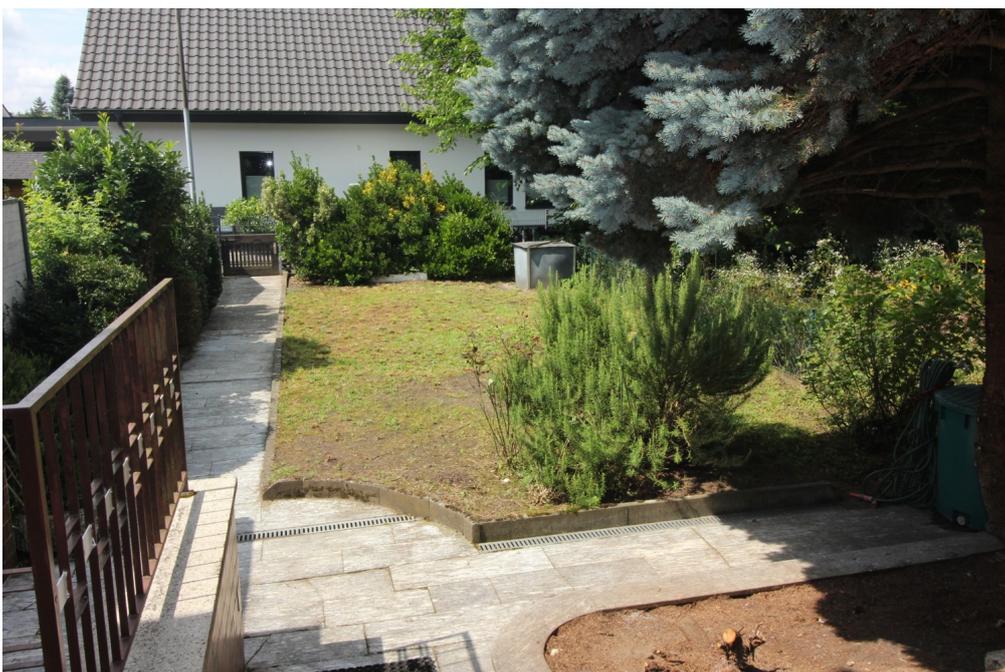
CODE DU BIEN: 24117009 - 63512 Hainburg – Hainstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 24117009 - 63512 Hainburg – Hainstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 24117009 - 63512 Hainburg – Hainstadt

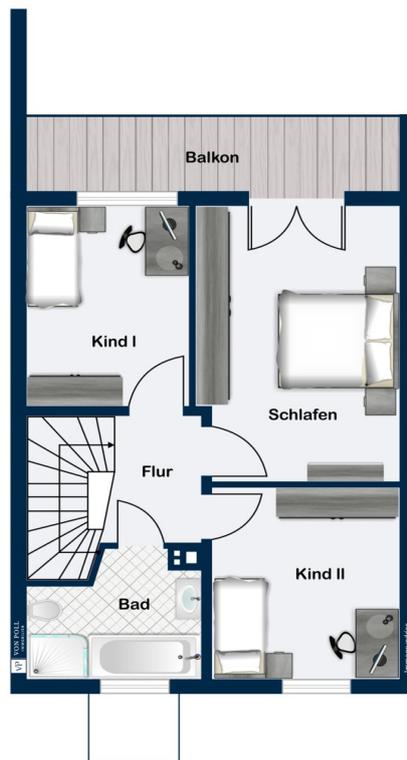
La propriété



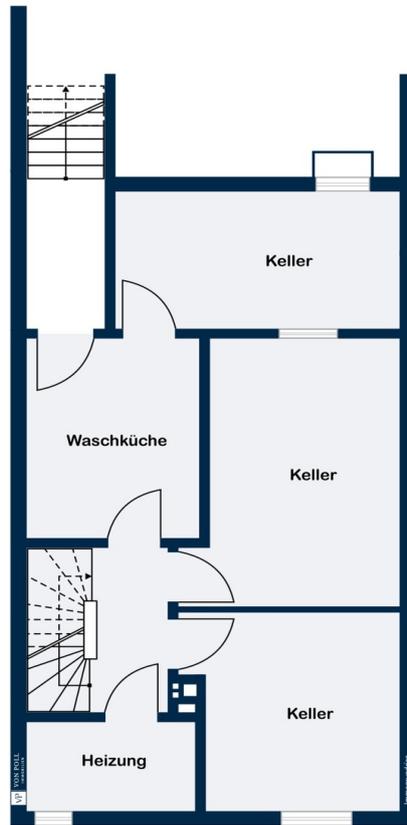
CODE DU BIEN: 24117009 - 63512 Hainburg – Hainstadt

Plans d'étage





Obergeschoss



Kellergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24117009 - 63512 Hainburg – Hainstadt

Une première impression

Dieses Reihenhaus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet von Hainburg. Die Wohnfläche beträgt ca. 115 m² verteilt auf zwei Ebenen, plus ca. 70 m² Nutzfläche im Keller. Das Grundstück ist ca. 244 m² groß und bietet einen schönen Garten, sowie eine Garage. Erbaut wurde das Haus 1977. Im Erdgeschoss befinden sich der Flur, die Küche, das Gäste-WC und der großzügig geschnittene Wohn- Essbereich, mit Zugang zur Terrasse und Garten. Der Boden im Wohn- Essbereich ist mit Eichenparkett ausgelegt, der Flur und die Treppe sind mit Natursteinzeug versehen. Im Obergeschoss gibt es ein Schlafzimmer mit Zugang zu einem Balkon, zwei weitere Zimmer und ein Bad. Die Böden in den Zimmern sind mit Buchenparkett ausgelegt, das Bad ist gefliest und der Flur ist mit dem gleichen Natursteinzeug, welcher auch im unteren Flur und der Treppe verwendet wurde ausgestattet. Im Kellergeschoss befinden sich drei Kellerräume, plus eine Waschküche mit Zugang nach draußen, sowie ein Heizungsraum, welcher eine Gaszentralheizung von 2003 beinhaltet. Außerdem ist im Keller eine Pumpe zur Gartenbewässerung verbaut. Dieses Reihenhaus bietet auf Grund seiner Aufteilung und des guten Grundrisses genügend Platz für eine kleine Familie. Es ist renovierungsbedürftig, jedoch können Sie mit etwas Geschick und guten Ideen, daraus ein attraktives und einzigartiges Zuhause erschaffen. Das Haus steht leer und ist ab sofort verfügbar. Der Kaufpreis beträgt 399.000,00 €. Gerne zeigen wir Ihnen diese Immobilie bei einer Besichtigung und beraten Sie in einem persönlichen Gespräch.

CODE DU BIEN: 24117009 - 63512 Hainburg – Hainstadt

Détails des commodités

- * Reihenhaus mit Garten und Garage
- * Ruhige Wohnlage
- * Baujahr 1977
- * Renovierungsbedürftig
- * Grundstücksgröße ca. 244 m²
- * Wohnfläche ca. 115 m²
- * Nutzfläche ca. 70 m²
- * EG: Flur, Gäste-WC, Küche, Wohn- Esszimmer, Terrasse
- * OG: Flur, Bad, Schlafzimmer u. 2 weitere Zimmer, Balkon
- * KG: Waschküche, Heizungsraum plus 3 weitere Kellerräume
- * Neuer Aussenanstrich in 2020
- * Aussendämmung vom Baujahr
- * Gaszentralheizung von 2003
- * Pumpe für Gartenbewässerung
- * Verfügbar ab sofort
- * Kaufpreis 399.000,00 €

CODE DU BIEN: 24117009 - 63512 Hainburg – Hainstadt

Tout sur l'emplacement

Diese Immobilie befindet sich in Hainburg im Ortsteil Hainstadt und ist verkehrsgünstig gelegen in etwa 10 Fußminuten zum Bahnhof. Hainburg ist eine Gemeinde mit ca. 15.000 Einwohnern und liegt im Landkreis Offenbach. Hainburg besteht aus den Ortsteilen Hainstadt (ca. 8500 Einwohner) und Klein-Krotzenburg (ca. 6500 Einwohner). Die Gemeinde liegt am Rande des Rhein-Main-Gebietes am Ufer des Mains, im südlichen Teil Hessens und grenzt im Osten an das Bundesland Bayern. In Hainburg gibt es mehrere Supermärkte, Discounter und Drogerien, ein umfassendes Angebot an Sportvereinen, sowie die Volkshochschule, eine betreute Grundschule, eine Realschule und drei Büchereien. Das nächste Gymnasium liegt in Seligenstadt und ist mit dem Schulbus in 15 Minuten zu erreichen. Für das leibliche Wohl stehen viele Gaststätten zur Verfügung. Besonders die Wander- und Fahrradwege, sowie die Wallfahrtskapelle in Klein-Krotzenburg erfreuen sich großer Beliebtheit. Ein gut ausgebauter Fahrradrundweg führt durch die abwechslungsreiche Landschaft bis hinein in den Landschaftspark des Spessart oder des Odenwaldes, auch ein Golfplatz ist in wenigen Minuten erreichbar. Der Ortsteil Hainstadt liegt an der Odenwaldbahn, die die Gemeinde mit Hanau, Frankfurt und Wiebelsbach-Heubach und Erbach verbindet. Von Hanau aus erreichen Sie alle gewünschten Ziele über die Fernverbindung. Der Flughafen und die Innenstadt Frankfurt am Main ist bequem mit dem Auto oder mit der Bahn in 30 Minuten zu erreichen. Fluglärm ist in Hainburg sehr gering. Die Autobahnen A 3 und A 45, sowie die B 45 sind in wenigen Fahrminuten erreicht.

CODE DU BIEN: 24117009 - 63512 Hainburg – Hainstadt

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 198.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. 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.

CODE DU BIEN: 24117009 - 63512 Hainburg – Hainstadt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Henkel

Bahnhofstraße 26 Seligenstadt
E-Mail: seligenstadt@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com