

Mainhausen / Mainflingen – Mainflingen

# Einfamilienhaus mit großem Garten

**CODICE OGGETTO: 25117005**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 424.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 86 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 493 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25117005 - 63533 Mainhausen / Mainflingen – Mainflingen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25117005 - 63533 Mainhausen / Mainflingen – Mainflingen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25117005
Superficie netta	ca. 86 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1899
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	424.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25117005 - 63533 Mainhausen / Mainflingen – Mainflingen

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.04.2035	Consumo energetico	429.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	H
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2012

CODICE OGGETTO: 25117005 - 63533 Mainhausen / Mainflingen – Mainflingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25117005 - 63533 Mainhausen / Mainflingen – Mainflingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25117005 - 63533 Mainhausen / Mainflingen – Mainflingen

## La proprietà



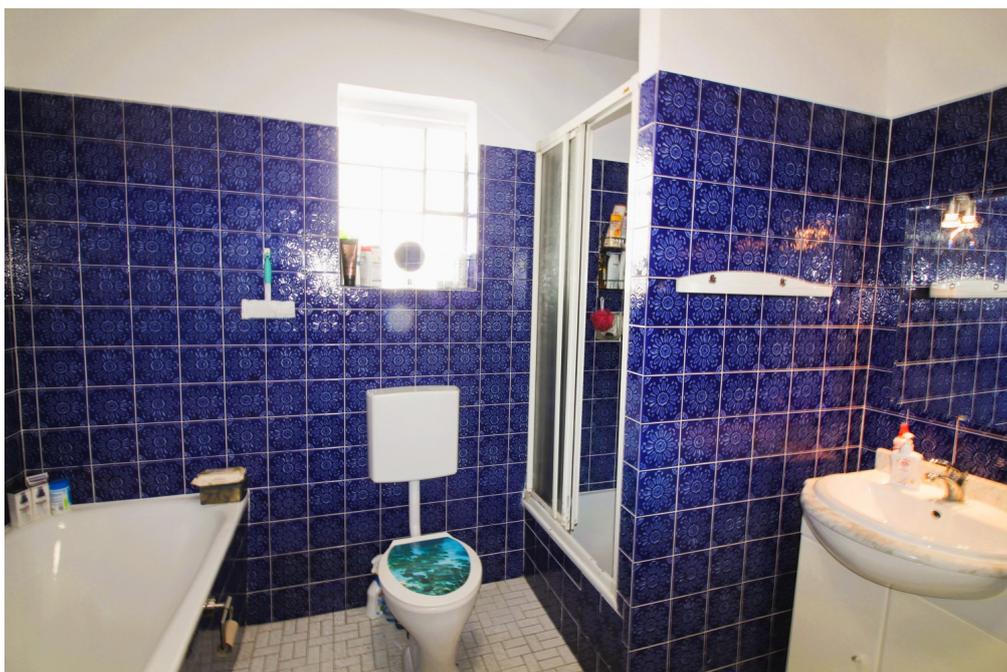
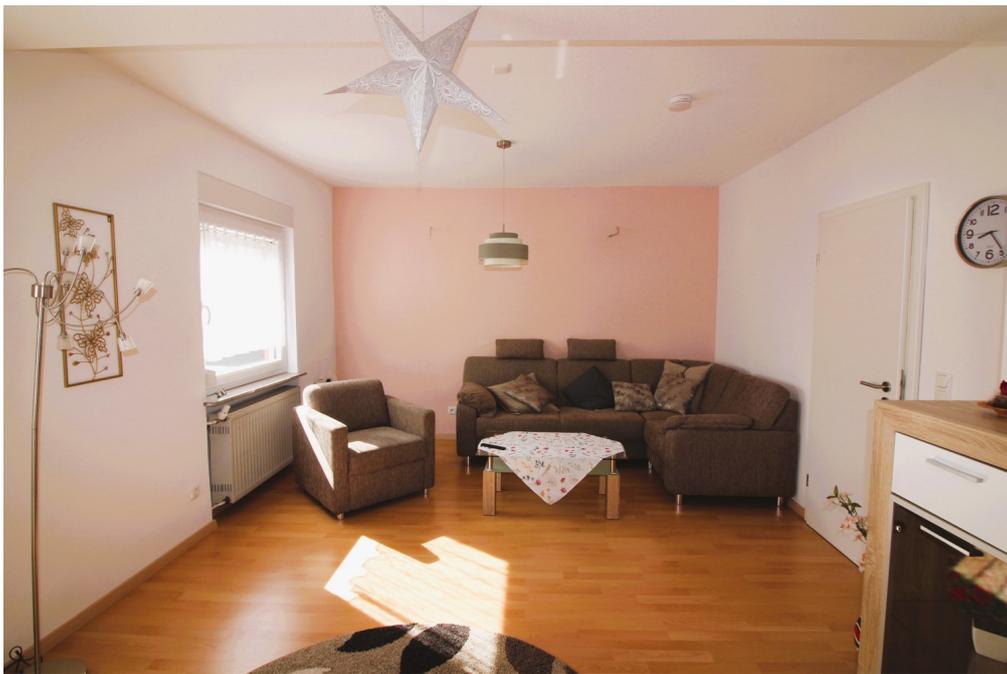
CODICE OGGETTO: 25117005 - 63533 Mainhausen / Mainflingen – Mainflingen

## La proprietà



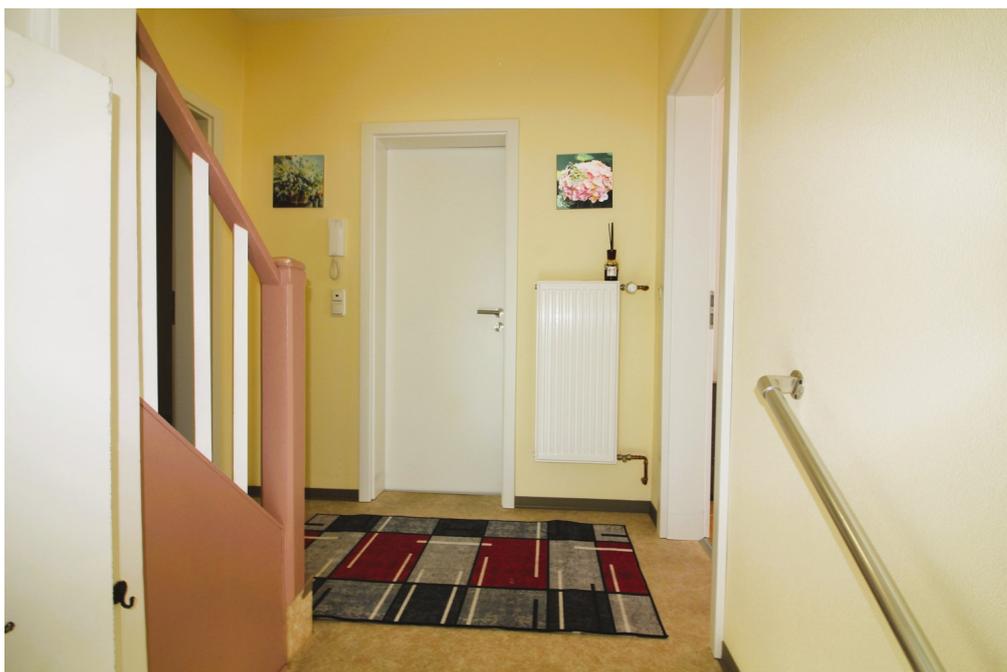
CODICE OGGETTO: 25117005 - 63533 Mainhausen / Mainflingen – Mainflingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25117005 - 63533 Mainhausen / Mainflingen – Mainflingen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25117005 - 63533 Mainhausen / Mainflingen – Mainflingen

## La proprietà



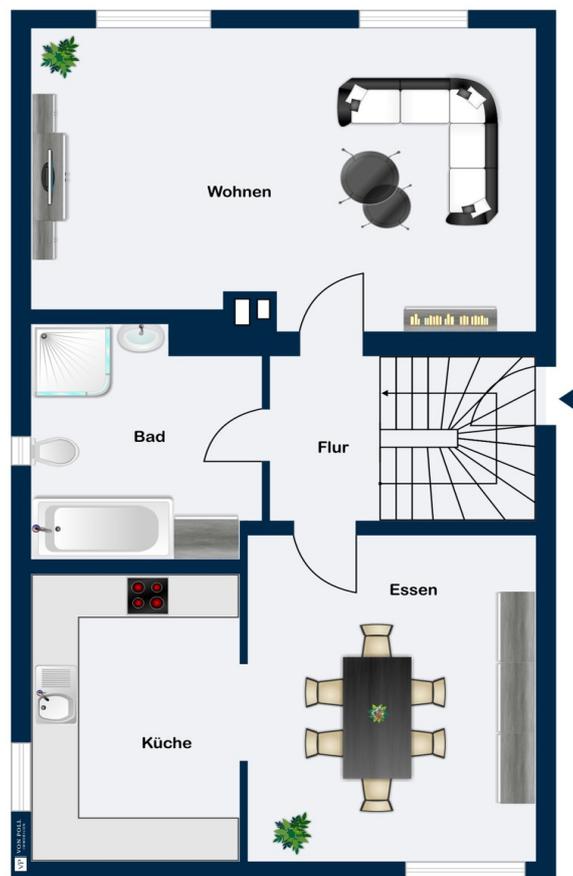
CODICE OGGETTO: 25117005 - 63533 Mainhausen / Mainflingen – Mainflingen

## La proprietà

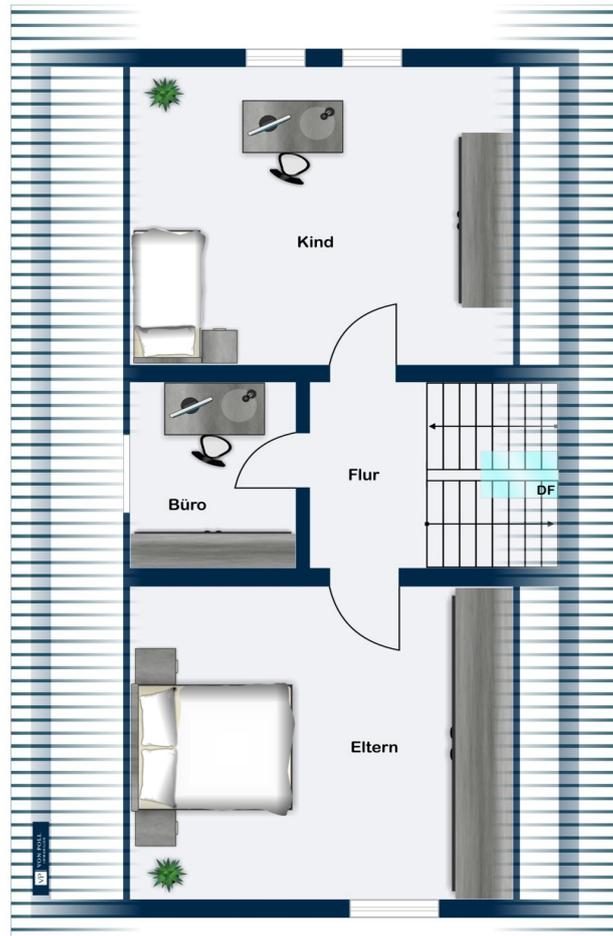


CODICE OGGETTO: 25117005 - 63533 Mainhausen / Mainflingen – Mainflingen

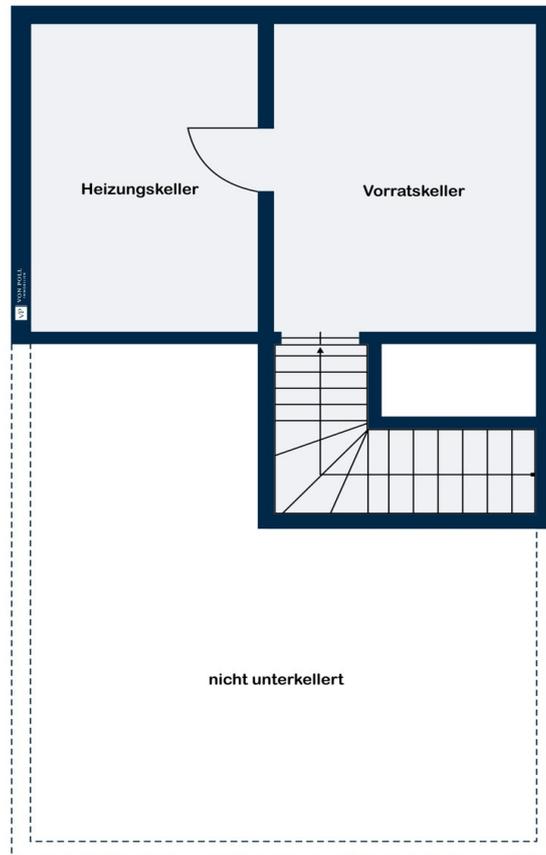
## Planimetrie



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25117005 - 63533 Mainhausen / Mainflingen – Mainflingen**

## Una prima impressione

Dieses Einfamilienhaus wurde 1899 erbaut und in 2020 umfangreich renoviert (teilsaniert). Es befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet, im alten Ortskern von Mainflingen. Die Wohnfläche beträgt ca. 86 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Ebenen, plus ca. 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller. Außerdem gibt es einen Anbau, welcher als Werkstatt genutzt wurde. Dieser umfasst ca. 35 m<sup>2</sup> und kann als Wohnfläche ausgebaut werden. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 493 m<sup>2</sup>. Zum Anwesen gehören das Haus mit Anbau, ein großer Hof, eine Garage sowie ein umfangreicher Garten. Im Erdgeschoss befinden sich der Flur, die Küche, das Esszimmer, das großzügige Wohnzimmer und das Bad. Der Boden im Wohnzimmer ist mit Laminat ausgelegt, das Esszimmer, der Flur und die Treppe sind mit Linoleum versehen, die Küche und das Bad sind mit Fliesen ausgelegt. Im Dachgeschoss gibt es zwei große Schlafzimmer und ein kleines Zimmer. Die Böden in diesen Zimmern sind mit Linoleum versehen. Das Haus ist teilunterkellert, hier befinden sich ein großer Kellerraum sowie ein kleiner Heizungsraum. Folgende Renovierungen wurden in 2020 vorgenommen: Neue Böden in der Küche und im Wohn- und Esszimmer; teilweise Austausch der Strom- und Wasserleitungen; Einbau einer neuen Haustür und neue Zimmertüren im ganzen Haus; neue Fenster im EG; sowie der Einbau einer modernen Einbauküche. Dieses Einfamilienhaus plus der Anbau bieten genügend Platz für eine kleine Familie. Mit etwas Geschick und guten Ideen, können Sie daraus ein attraktives und einzigartiges Zuhause erschaffen. Das Haus ist nicht bewohnt, es ist ab sofort verfügbar. Der Kaufpreis beträgt 424.000,00 €. Gerne zeigen wir Ihnen diese Immobilie bei einer Besichtigung und beraten Sie in einem persönlichen Gespräch.

**CODICE OGGETTO: 25117005 - 63533 Mainhausen / Mainflingen – Mainflingen**

## Dettagli dei servizi

- Einfamilienhaus mit Garten
  - Baujahr 1899 renoviert / teilsaniert in 2020
  - Grundstücksgröße ca. 493 m<sup>2</sup>
  - Wohnfl. ca. 86 m<sup>2</sup> plus ca. 35 m<sup>2</sup> ausbaufähige Fläche im Anbau
- Renovierungen in 2020:
- Teilweise Austausch der Strom- u. Wasserleitungen
  - Neue Böden in der Küche u. im Wohn- u. Esszimmer
  - Neue Fenster im EG
  - Neue Haustür
  - Neue Zimmertüren im ganzen Haus
  - Einbau einer modernen Einbauküche

Das Haus ist unbewohnt es steht ab sofort zur Verfügung.

Der Kaufpreis beträgt 424.000,00 Euro.

**CODICE OGGETTO: 25117005 - 63533 Mainhausen / Mainflingen – Mainflingen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25117005 - 63533 Mainhausen / Mainflingen – Mainflingen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 429.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**CODICE OGGETTO: 25117005 - 63533 Mainhausen / Mainflingen – Mainflingen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)