

Flörsheim

# Charmantes Einfamilienhaus mit kleinem Garten

Objektnummer: 25082153



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

KAUFPREIS: 390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 159,46 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 202 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25082153 - 65439 Flörsheim

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

Objektnummer: 25082153 - 65439 Flörsheim

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25082153                   |
| Wohnfläche   | ca. 159,46 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer       | 7                          |
| Badezimmer   | 2                          |
| Baujahr      | 1898                       |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Freiplatz |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 390.000 EUR                                                               |
| Haus        | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 75 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                                         |

Objektnummer: 25082153 - 65439 Flörsheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 209.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 29.12.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1898           |

Objektnummer: 25082153 - 65439 Flörsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082153 - 65439 Flörsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082153 - 65439 Flörsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082153 - 65439 Flörsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082153 - 65439 Flörsheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25082153 - 65439 Flörsheim

## Die Immobilie



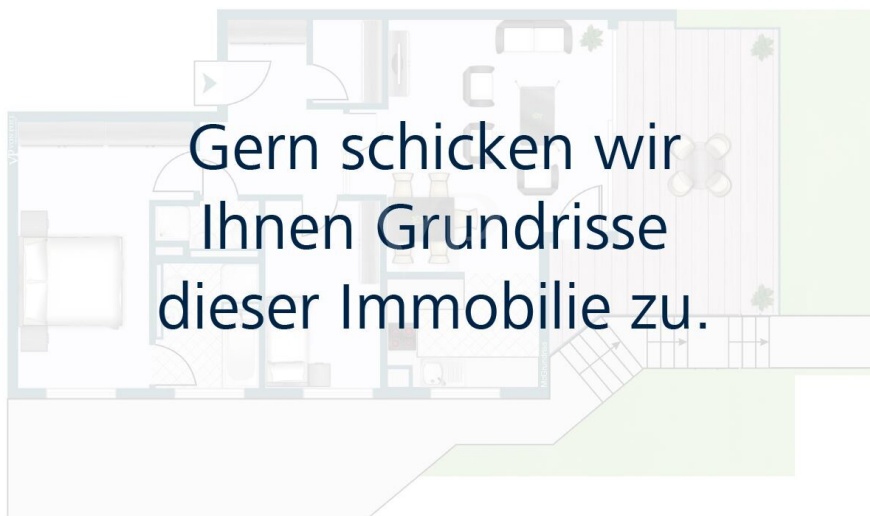
Objektnummer: 25082153 - 65439 Flörsheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Objektnummer: 25082153 - 65439 Flörsheim

## Die Immobilie

IHRE BESTE LAGE



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: 25082153 - 65439 Flörsheim

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige einseitig angebaute Einfamilienhaus überzeugt mit einer Wohnfläche von circa 159,46 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von etwa 202 m<sup>2</sup>. Verteilt auf sieben vielseitig nutzbare Zimmer bietet die Immobilie viel Platz für individuelle Wohnideen – ob als Familienwohnsitz, für Paare mit Gästen oder das Arbeiten im Homeoffice.

Das ursprünglich im Jahr 1898 errichtete Haus befindet sich in einem soliden Zustand und durch eine Sanierung und Erweiterung im Jahr 1994 in einem gelungenen Mix aus historischem Charme und zeitgemäßer Ausstattung. Im Rahmen dieser Modernisierung wurden unter anderem Fenster, Bäder, Dach und das Carport erneuert. Die im Jahr 2007 installierte, moderne Gas-Zentralheizung sorgt für angenehme Temperaturen im gesamten Haus.

Das Raumangebot verteilt sich über mehrere Ebenen: Im Erdgeschoss befinden sich neben der praktischen Küche ein freundlicher, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Parkettboden. Angrenzend befindet sich ein Esszimmer, das sich ideal für Familienmahlzeiten oder gesellige Abende eignet. Die anderen Zimmer können flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Büro genutzt werden – die Vielseitigkeit kommt hier ganz klar zum Tragen.

Im Außenbereich überzeugt das Haus mit einem kleinen, übersichtlich angelegten Garten, der zum Verweilen im Grünen einlädt. Der hofseitige PKW-Stellplatz sowie ein Carport bieten praktische Lösungen für Ihre Fahrzeuge und runden das Angebot für Familien und Berufspendler ab.

Ein weiteres herausragendes Merkmal des Objekts ist die zentrale Lage. Der S-Bahnhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglicht eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und sonstige Infrastruktur befinden sich in bequemer Entfernung, was den Alltag erheblich erleichtert.

Zu den weiteren Ausstattungsdetails zählen gepflegte Parkettböden in mehreren Wohnräumen, eine funktionale Küche, ein kleiner Gartenbereich sowie die zeitgemäße Heizungsanlage. Die Ausstattung ist von normaler Qualität und erfüllt die Ansprüche an ein komfortables, urbanes Wohnen. Das Haus bietet aufgrund seiner Raumaufteilung und der insgesamt großzügigen Nutzfläche vielfältige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten.

Die Kombination aus ansprechender Wohnfläche, zentraler Lage und guter Verkehrsanbindung macht dieses Haus besonders interessant für alle, die Wert auf einen gut angebundenen Wohnsitz mit viel Platz legen. Ob für die Umsetzung Ihrer eigenen Wohnideen oder nach einer Renovierung als neues Zuhause – diese Immobilie bietet Ihnen viele Optionen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und machen Sie sich vor Ort einen persönlichen Eindruck.

Objektnummer: 25082153 - 65439 Flörsheim

## Ausstattung und Details

- Parkett
- Küche
- Heizung Baujahr
- kleiner Garten
- Carport
- kleiner Hof (PKW-Stellplatz)

Objektnummer: 25082153 - 65439 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 Altstadtanierungen, 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, Ärzte & 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: 25082153 - 65439 Flörsheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 209.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1898.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25082153 - 65439 Flörsheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

E-Mail: [hofheim@von-poll.com](mailto:hofheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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