

Hainburg – Hainstadt

## Spacious, barrier-free apartment with balcony and parking space

*Property ID: 23117007*



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

PURCHASE PRICE: 470.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 116 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt**

## At a glance

Property ID	23117007	Purchase Price	470.000 EUR
Living Space	ca. 116 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Rooms	4	Condition of property	Like new
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 9 m <sup>2</sup>
Year of construction	2016	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	27.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	18.11.2025	Energy efficiency class	A+
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## The property



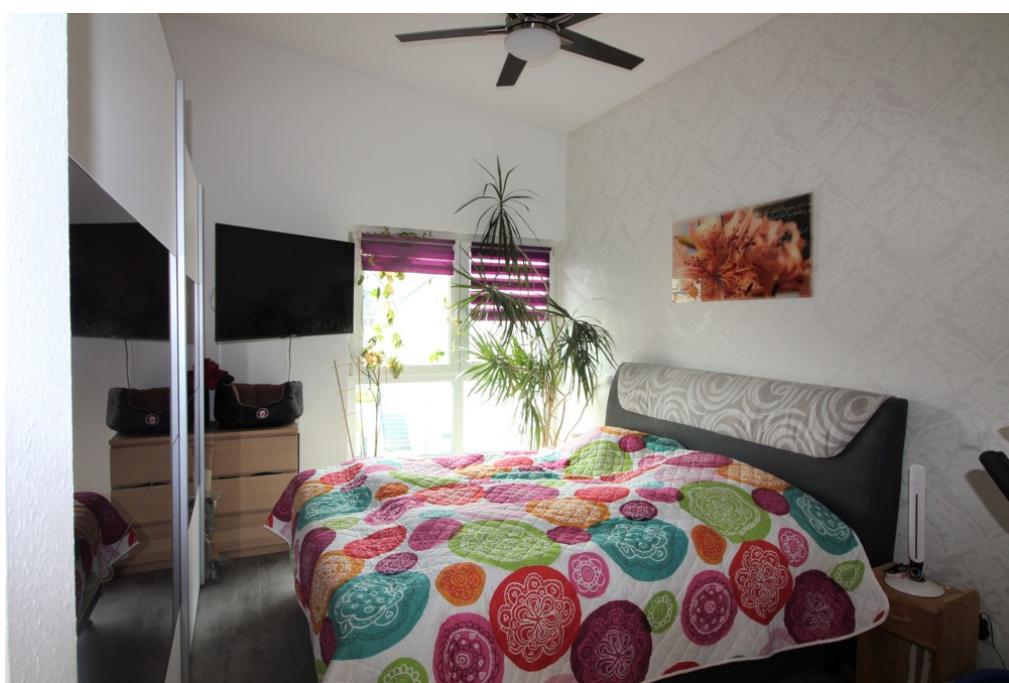
Property ID: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## The property



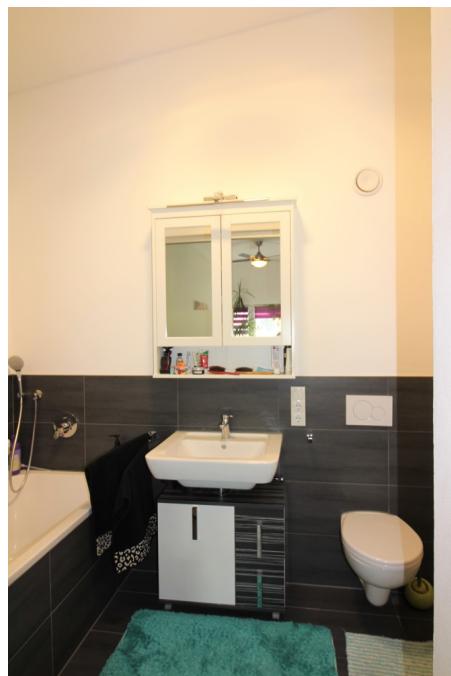
Property ID: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## The property



Property ID: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## The property



Property ID: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## The property



Property ID: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## The property



Property ID: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## The property



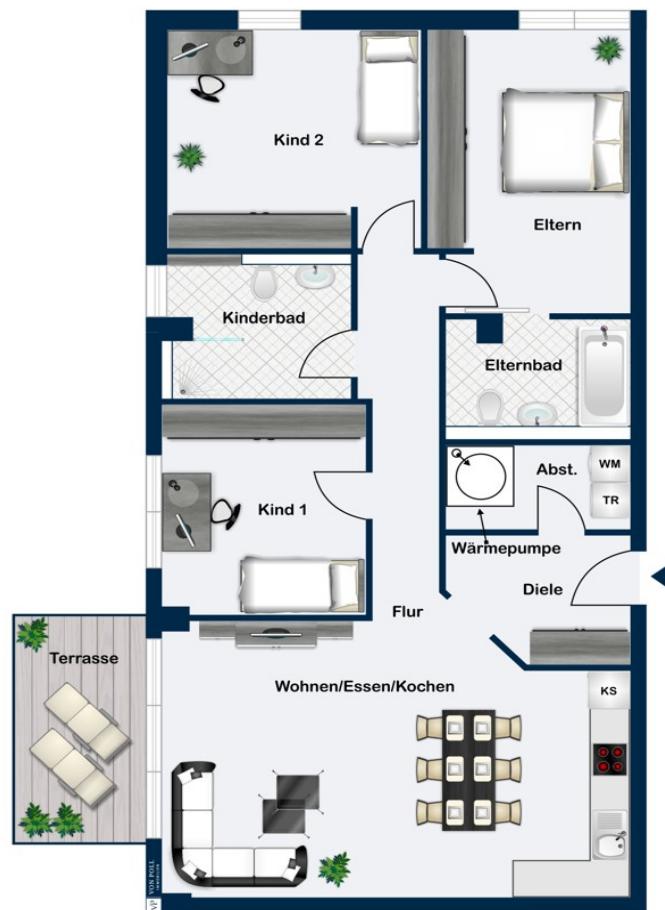
Property ID: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## The property



Property ID: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt**

## A first impression

This apartment is located on the first floor of a multi-family building with a total of 12 units. Completed in 2016, the building is situated in a quiet residential area of Hainburg. Thanks to the building's elevator, the apartment is barrier-free and offers approximately 116 square meters of living space. The predominantly floor-to-ceiling windows, high ceilings, and open-plan kitchen, dining, and living area with access to the balcony create a bright and spacious feel. The master bedroom has an en-suite bathroom. There are also two additional rooms, a second bathroom with a walk-in shower, and a storage room that includes a heat pump for hot water with an integrated ventilation system and a washing machine connection. All floors feature high-quality tiles and underfloor heating. The windows are triple-glazed and equipped with electric roller shutters. All rooms have separate fresh air supply, and the kitchen boasts a high-quality Nolte lacquered kitchen. The apartment also includes a private storage room on the ground floor and an outdoor parking space in the courtyard. The apartment is currently owner-occupied and can be handed over within approximately two months. We would be happy to show you this modern apartment during a viewing and discuss it with you in person.

Property ID: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## Details of amenities

- \* 4-Zimmer-Wohnung Wfl. ca. 116 m<sup>2</sup>
- \* 1. Etage Mehrfamilienhaus Bj. 2016
- \* Balkon
- \* Kfz-Außen-Stellplatz
- \* Barrierefrei (Personenaufzug)
- \* Offener Küchen-Ess-Wohnbereich m. Zugang zum Balkon
- \* Schlafzimmer mit Bad en Suite
- \* Zwei weitere Zimmer
- \* Zwei Bäder eines mit Wanne und eines mit begehbarer Dusche
- \* Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- \* Eigener Abstellraum in EG
- \* Wohnungseigene Wärmepumpe für Warmwasser inkl. Lüftungsanlage für alle Wohnräume
- \* Fußbodenheizung (Gastherme im EG)
- \* Hochwertige Fliesen
- \* Elektrische Rollläden
- \* Hochwertige Einbauküche von Nolte
- \* Kaufsumme inkl. Kfz-Stellplatz 470.000,00 €
- \* Hausgeld 365,00 € monatl. inkl. 42,00 € Rücklagen
- \* Verfügbar innerhalb von 2-3 Monaten

**Property ID: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt**

## All about the location

Diese Wohnung befindet sich in Hainburg im Ortsteil Hainstadt und ist verkehrsgünstig gelegen in unmittelbarer Nähe 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.

**Property ID: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.11.2025.

Endenergiebedarf beträgt 27.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Property ID: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Henkel

---

Bahnhofstraße 26, 63500 Seligenstadt

Tel.: +49 6182 - 78 73 47 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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