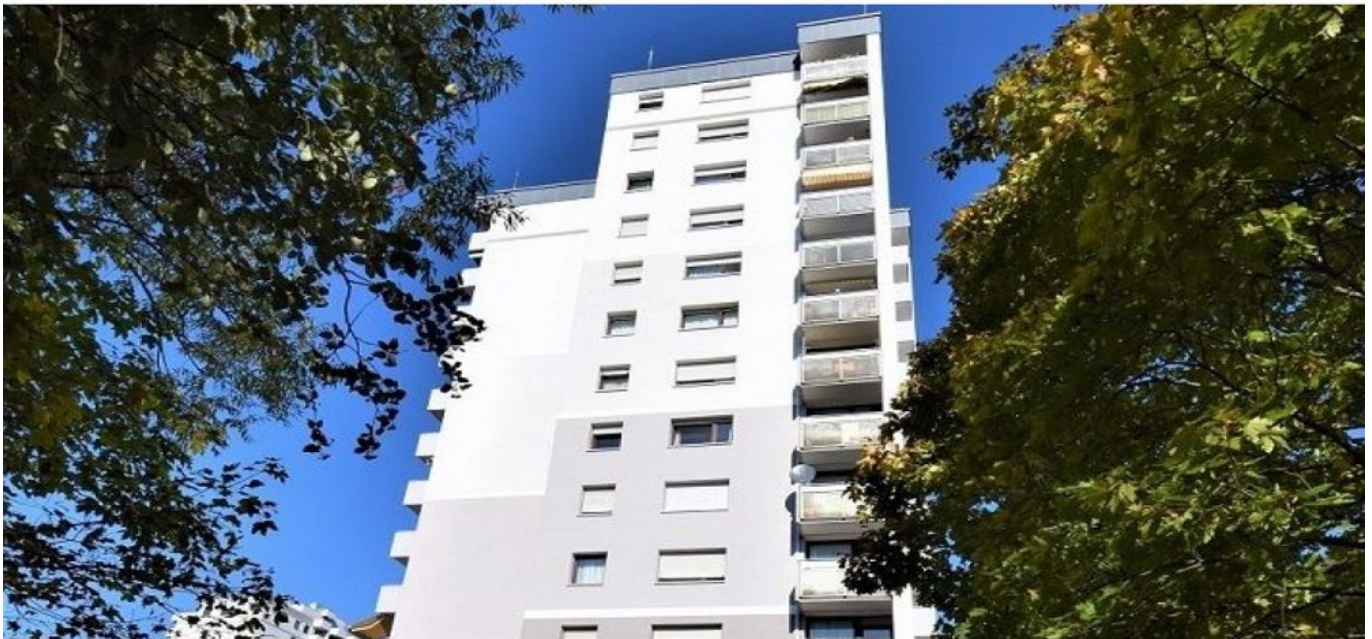


Maintal / Dörnigheim - MAINTAL + Umgebung

# Beautiful 3-room apartment with balcony - elevator - well-maintained residential complex with parking space

Property ID: 23008004



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

**PURCHASE PRICE: 259.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 76 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 23008004 - 63477 Maintal / Dörnigheim - MAINTAL + Umgebung**

- **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: 23008004 - 63477 Maintal / Dörnigheim - MAINTAL + Umgebung**

## At a glance

|                      |                             |                     |  |
|----------------------|-----------------------------|---------------------|--|
| Property ID          | <b>23008004</b>             | Purchase Price      | <b>259.000 EUR</b>   |
| Living Space         | <b>ca. 76 m<sup>2</sup></b> | Type                | <b>Apartment</b>   |
| Floor                | <b>9</b>                    | Commission          | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| Rooms                | <b>3</b>                    | Construction method | <b>Solid</b>   |
| Bedrooms             | <b>2</b>                    | Usable Space        | <b>ca. 4 m<sup>2</sup></b>   |
| Bathrooms            | <b>1</b>                    | Equipment           | <b>Garden / shared use, Balcony</b>  |
| Year of construction | <b>1971</b>                 |                     |  |

Property ID: 23008004 - 63477 Maintal / Dörnigheim - MAINTAL + Umgebung

## Energy Data

|                                |                 |  |                            |
|--------------------------------|-----------------|--|----------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate  |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 78.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energy certificate valid until | 01.04.2025      | Energy efficiency class                              | C                          |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 2012                       |

Property ID: 23008004 - 63477 Maintal / Dörnigheim - MAINTAL + Umgebung

## The property



Property ID: 23008004 - 63477 Maintal / Dörnigheim - MAINTAL + Umgebung

## The property



Property ID: 23008004 - 63477 Maintal / Dörnigheim - MAINTAL + Umgebung

## The property



Property ID: 23008004 - 63477 Maintal / Dörnigheim - MAINTAL + Umgebung

## The property



Property ID: 23008004 - 63477 Maintal / Dörnigheim - MAINTAL + Umgebung

## The property



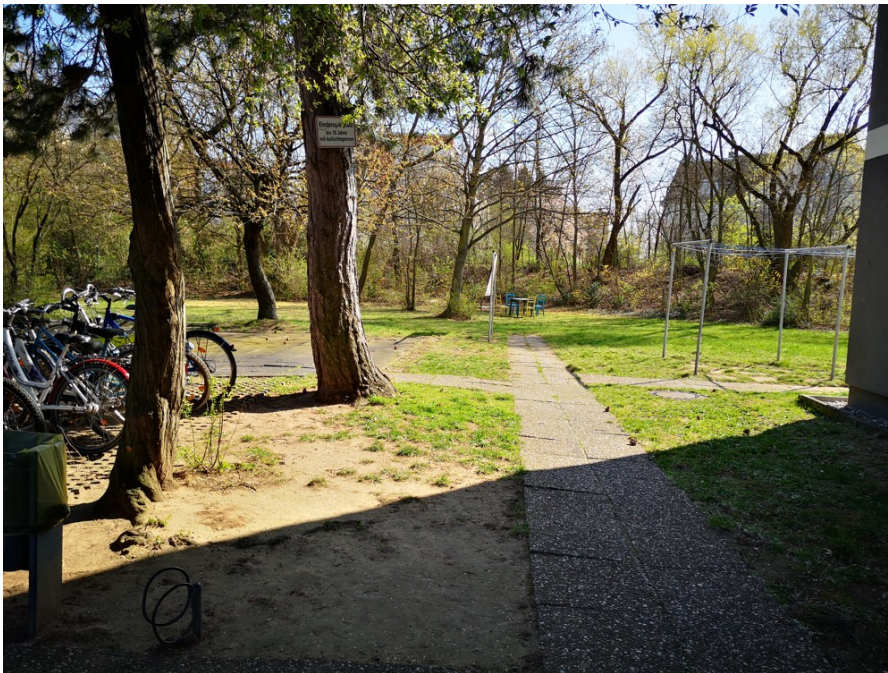
Property ID: 23008004 - 63477 Maintal / Dörnigheim - MAINTAL + Umgebung

## The property



Property ID: 23008004 - 63477 Maintal / Dörnigheim - MAINTAL + Umgebung

## The property



Property ID: 23008004 - 63477 Maintal / Dörnigheim - MAINTAL + Umgebung

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

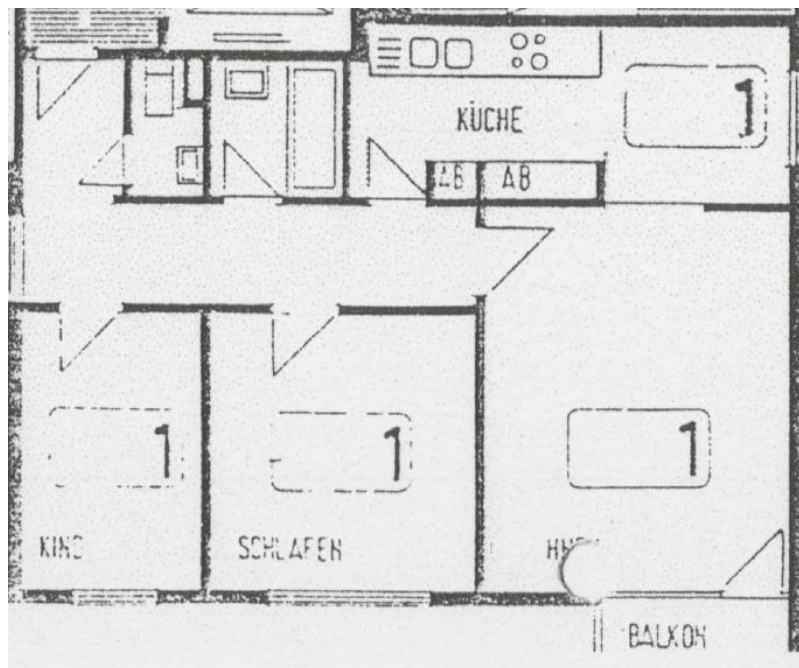


Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Property ID: 23008004 - 63477 Maintal / Dörnigheim - MAINTAL + Umgebung

## 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: 23008004 - 63477 Maintal / Dörnigheim - MAINTAL + Umgebung**

## **A first impression**

**Attractive 3-room apartment with balcony - elevator - well-maintained residential complex with parking space. The approximately 76 m<sup>2</sup> apartment features a hallway, two bedrooms, a bathroom with separate toilet, a kitchen, and a living/dining area with access to the balcony. The view from the 9th floor, facing southwest, is impressive. A parking space in the building's own parking lot is available for an additional €20,000. This offer is particularly attractive for a discerning couple or a small family who appreciate the green surroundings and convenient access to the Rhine-Main metropolis of Frankfurt.**

**Property ID: 23008004 - 63477 Maintal / Dörnigheim - MAINTAL + Umgebung**

## **Details of amenities**

- **Personenaufzug**
- **3 Zimmer Wohnung**
- **Balkon mit Weitblick**
- **Rollläden**
- **Laminat und Fliesen**
- **Einbauküche auf Anfrage und Abstand**
- **Gepflegte Außenanlage**
- **Waschmaschinenanschluss auf der Etage (küche)**
- **Innenliegendes Bad mit Wanne**
- **Separate Toilette**
- **Große Fensterfronten mit Blick in Grüne**
- **Gute Verkehrsanbindung**

**Property ID: 23008004 - 63477 Maintal / Dörnigheim - MAINTAL + Umgebung**

## All about the location

Die schnelle Erreichbarkeit der Stadt Frankfurt macht MAINTAL zum idealen Wohnort in der Metropolregion Rhein-Main. Maintal liegt zwischen Frankfurt am Main und Hanau und gehört dem Main-Kinzig-Kreis als dessen zweitgrößte Stadt nach Hanau an.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie eine gute Infrastruktur in den Ortskernen der Stadtteile machen Maintal zur gesuchten Wohnlage.

Der beliebte Standort östlich von Frankfurt bietet eine perfekte Autobahnanbindung zur A66, A45 und A3. Nach Frankfurt sind es etwa 20 km, zum Flughafen Frankfurt ebenso.

Es gibt auch sehr gute Nahverkehrsverbindungen. Um mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in die Frankfurter Innenstadt bzw. zum Messegelände zu gelangen, braucht man kaum mehr als ca. 25 Minuten.

**Property ID: 23008004 - 63477 Maintal / Dörnigheim - MAINTAL + Umgebung**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.4.2025.

Endenergiebedarf beträgt 78.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

**Property ID: 23008004 - 63477 Maintal / Dörnigheim - MAINTAL + Umgebung**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

**Manfred Janda**

---

**Frankfurter Straße 21, 61118 Bad Vilbel**

**Tel.: +49 6101 - 98 94 72 0**

**E-Mail: [bad.vilbel@von-poll.com](mailto:bad.vilbel@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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