

Hainburg – Hainstadt

# Amplio apartamento sin barreras con balcón y plaza de aparcamiento.

*Número de propiedad: 23117007*



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

**PRECIO DE COMPRA: 470.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 116 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4**

Número de propiedad: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## De un vistazo

Número de propiedad	23117007	Precio de compra	470.000 EUR
Superficie habitable	ca. 116 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Habitaciones	4	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	como nuevo
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2016	Espacio utilizable	ca. 9 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior	Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	27.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	18.11.2025	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2015

Número de propiedad: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## Una primera impresión

Este apartamento se encuentra en la primera planta de un edificio multifamiliar con un total de 12 unidades. Finalizado en 2016, el edificio se encuentra en una tranquila zona residencial de Hainburg. Gracias al ascensor, el apartamento es accesible y ofrece aproximadamente 116 metros cuadrados de espacio habitable. Los ventanales, predominantemente de suelo a techo, los techos altos y la cocina, el comedor y la sala de estar de planta abierta con acceso al balcón crean una sensación de luminosidad y amplitud. El dormitorio principal cuenta con baño en suite. También hay dos habitaciones adicionales, un segundo baño con ducha a ras de suelo y un trastero con bomba de calor para agua caliente, sistema de ventilación integrado y conexión para lavadora. Todos los suelos cuentan con azulejos de alta calidad y calefacción por suelo radiante. Las ventanas son de triple acristalamiento y están equipadas con persianas eléctricas. Todas las habitaciones tienen ventilación independiente, y la cocina cuenta con acabados lacados Nolte de alta calidad. El apartamento también incluye un trastero privado en la planta baja y una plaza de aparcamiento exterior en el patio. El apartamento está actualmente ocupado por sus propietarios y se entregará en un plazo aproximado de dos meses. Estaremos encantados de mostrarle este moderno apartamento durante una visita y hablar con usted personalmente.

Número de propiedad: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## Detalles de los servicios

- \* 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

Número de propiedad: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Alexander Henkel

---

Bahnhofstraße 26, 63500 Seligenstadt

Tel.: +49 6182 - 78 73 47 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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