

Hainburg – Hainstadt

## Appartement spacieux et accessible aux personnes à mobilité réduite, avec balcon et place de parking.

CODE DU BIEN: 23117007



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

PRIX D'ACHAT: 470.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 116 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 23117007          |
| Surface habitable      | ca. 116 m²        |
| Pièces                 | 4                 |
| Chambres à coucher     | 3                 |
| Salles de bains        | 2                 |
| Année de construction  | 2016              |
| Place de stationnement | 1 x surface libre |

|                              |                                                                            |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 470.000 EUR                                                                |
| Type                         | Etage                                                                      |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                             |
| Technique de construction    | massif                                                                     |
| Surface de plancher          | ca. 9 m²                                                                   |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon                                                       |

CODE DU BIEN: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 18.11.2025           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 27.70 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | A+                        |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2015                      |

CODE DU BIEN: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## La propriété



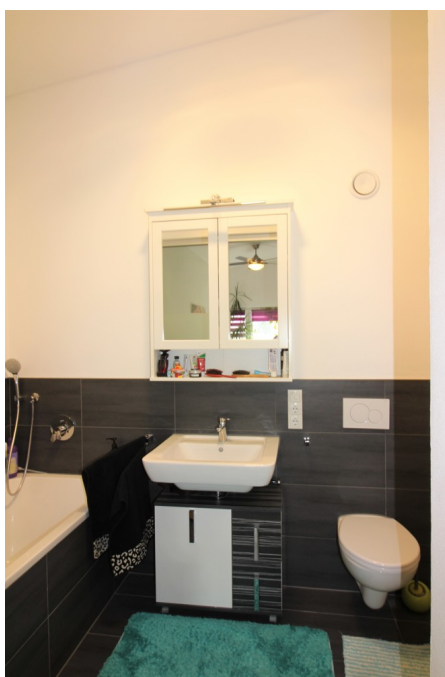
CODE DU BIEN: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## La propriété



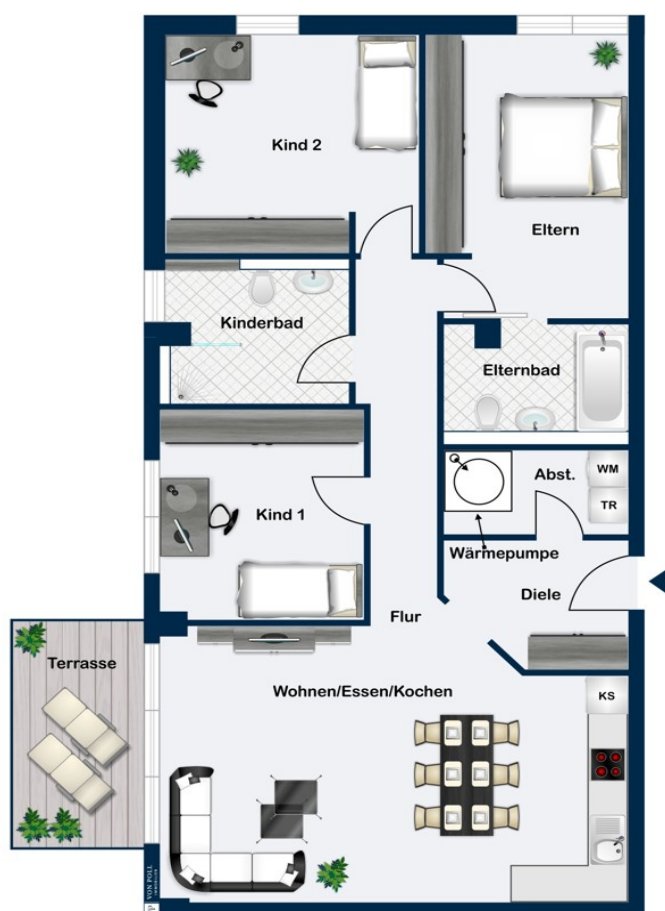
CODE DU BIEN: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt**

## Une première impression

Cet appartement se situe au premier étage d'un immeuble de 12 logements. Construit en 2016, l'immeuble se trouve dans un quartier résidentiel calme de Hainburg. Accessible aux personnes à mobilité réduite grâce à l'ascenseur, l'appartement offre une surface habitable d'environ 116 m². Les grandes baies vitrées, les hauts plafonds et la cuisine ouverte sur le séjour et la salle à manger, avec accès au balcon, créent une atmosphère lumineuse et spacieuse. La chambre principale dispose d'une salle de bains privative. L'appartement comprend également deux autres chambres, une deuxième salle de bains avec douche à l'italienne et un cellier équipé d'une pompe à chaleur pour l'eau chaude sanitaire, d'un système de ventilation intégré et d'un raccordement pour lave-linge. Tous les sols sont carrelés et chauffés au sol. Les fenêtres sont à triple vitrage et équipées de volets roulants électriques. Chaque pièce bénéficie d'une ventilation indépendante et la cuisine est dotée d'éléments laqués Nolte haut de gamme. L'appartement comprend également un cellier privatif au rez-de-chaussée et une place de parking extérieure dans la cour. L'appartement est actuellement occupé par son propriétaire et sera disponible sous deux mois environ. Nous serions ravis de vous faire visiter cet appartement moderne et d'en discuter avec vous de vive voix.

CODE DU BIEN: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## Détails des commodités

- \* 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 begehbare 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

CODE DU BIEN: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt**

## Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Henkel

---

Bahnhofstraße 26, 63500 Seligenstadt

Tel.: +49 6182 - 78 73 47 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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