

Flörsheim

Top gepflegte Doppelhaushälfte

??????? ???????: 25082055

www.von-poll.com???? ??????: 550.000 EUR • ???????: ca. 112,45 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 356 m²

??????? ?????????: 25082055 - 65439 Flörsheim

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ?????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ????????????? ??????????????

???????? ?????????: 25082055 - 65439 Flörsheim

?? ??? ??????

???????? ?????????	25082055	????? ??????	550.000 EUR
???????????	ca. 112,45 m ²	???????????	Käuferprovision
????? ??????	?????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	4		MwSt.) des
????????????? ???	3		beurkundeten
???????????		?????????	Kaufpreises
???????????	1	?????????	?????????
????? ?????????????	1990	?????????????	
????? ?????????????	2 x ????????????	?????????	?????????, WC
	?????? ?????????????,		?????????????, ?????,
	1 x ????????		?????????????????
			?????????

??????? ???????: 25082055 - 65439 Flörsheim

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ????????????	102.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	08.05.2035	?????????? ?????????????? ????????????	D
????? ???????????	??????	????? ??????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1990

??????? ???????: 25082055 - 65439 Flörsheim

?? ????????



??????? ???????: 25082055 - 65439 Flörsheim

?? ????????



??????? ???????: 25082055 - 65439 Flörsheim

?? ????????



??????? ???????: 25082055 - 65439 Flörsheim

?? ???????



???????? ?????????: 25082055 - 65439 Flörsheim

?? ?????????



??????? ???????: 25082055 - 65439 Flörsheim

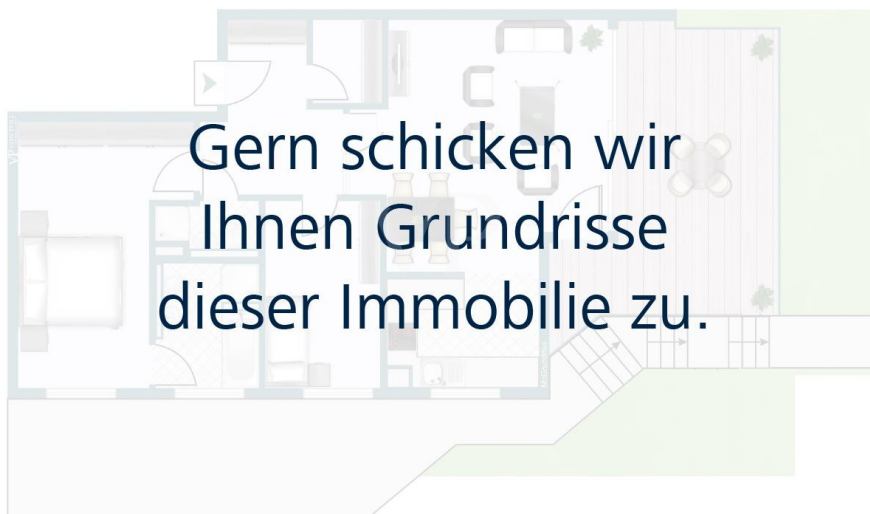
?? ????????



??????? ???????: 25082055 - 65439 Flörsheim

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com/hofheim

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

???????? ?????????: 25082055 - 65439 Flörsheim

?? ?????????

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

??????? ???????: 25082055 - 65439 Flörsheim

??? ?????? ?????????

Wir freuen uns, Ihnen diese besondere Immobilie in Flörsheim vorstellen zu dürfen. Die charmante Doppelhaushälfte präsentiert sich in sehr gepflegtem Zustand. Gelegen am Ende einer Wohnstraße lässt sie kaum Wünsche offen. Durch den geräumigen Eingangs- und Dielenbereich kommen Sie direkt in das helle, großzügige Wohn- und Esszimmer. Bodentiefe Fenster geben den Blick frei in den Garten. Die hochwertige Einbauküche von Beckermann ist als offene Küche direkt an den Essbereich angeschlossen. Über eine Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss, in dem sich drei Schlafzimmer befinden. Außerdem ist in diesem Geschoss das ansprechend gestaltete Tageslichtbad gelegen. Über eine weitere Treppe gelangen Sie in den wohnlich ausgebauten Dachboden. Das Kellergeschoss besticht durch seine praktische Aufteilung. Neben dem Hauswirtschaftsraum finden Sie einen großen Vorratsraum. Ein toller, wohnlich ausgebauter Hobbyraum lädt zu vielfältigen Aktivitäten ein. Abgerundet wird das Haus durch einen schönen Garten mit einer großzügigen Terrasse. Ihre Familie und Gäste werden sich hier zu allen Jahreszeiten wohlfühlen! Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen eine Garage und zwei Außenstellplätze zur Verfügung. Eine direkt am Haus angebrachte Wallbox ermöglicht E-Mobilität. Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Angebot. Wir zeigen Ihnen gerne die weiteren Details!

??????? ???????: 25082055 - 65439 Flörsheim

?????????????? ??? ????????

- sehr gute infrastrukturelle Anbindung
- sehr gute Erreichbarkeit aller Einrichtungen wie beispielsweise Ärzte, Einkaufsmärkte und Restaurants
- Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen gut erreichbar
- offenes Wohn- und Esskonzept
- offene hochwertige Einbauküche von Beckermann
- Bad im Dachgeschoss; Gäste-WC im Erdgeschoss
- großer, wohnlich nutzbarer Hobbyraum im Kellergeschoss
- wohnlich nutzbarer Raum im Dachboden
- Dreifachverglasung und elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Glasfaseranschluss
- Kamin
- schöner Garten mit großer Terrasse
- 1 Garage und 2 Stellplätze
- Wallbox direkt am Haus

??????? ???????: 25082055 - 65439 Flörsheim

??? ??? ??? ???????????

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 Altstadtsanierungen, 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.

??????? ?????????: 25082055 - 65439 Flörsheim

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 102.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

??????? ?????????: 25082055 - 65439 Flörsheim

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Daniel Scheffler

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus

E-Mail: hofheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com