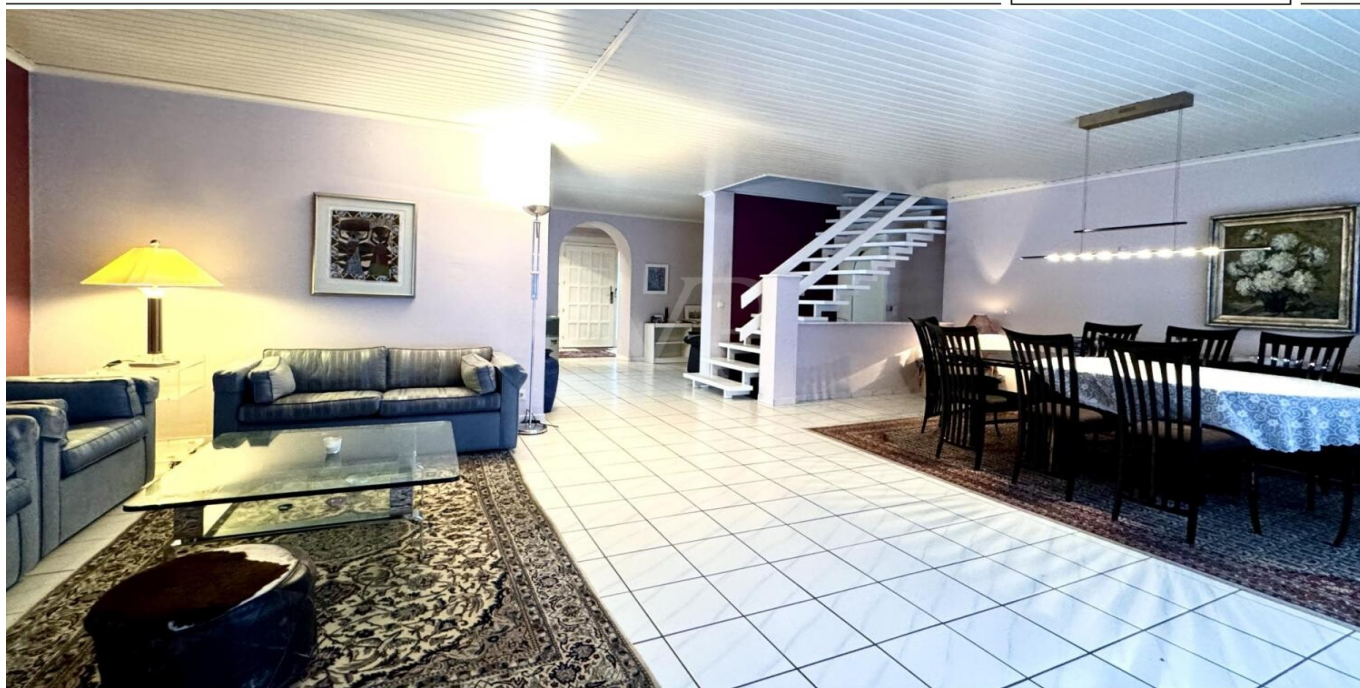


Flörsheim / Wicker – Wicker

# Sonnenverwöhntes Einfamilienhaus mit viel Platz und Privatsphäre in Flörsheim - Wicker

VP azonosító: 25082156



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

VÉTELÁR: 598.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 223,76 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 540 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25082156 - 65439 Flörsheim / Wicker – Wicker

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25082156 - 65439 Flörsheim / Wicker – Wicker

## Áttekintés

VP azonosító	25082156
Hasznos lakótér	ca. 223,76 m <sup>2</sup>
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	7
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1974
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	598.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25082156 - 65439 Flörsheim / Wicker – Wicker

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.12.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	202.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1974

VP azonosító: 25082156 - 65439 Flörsheim / Wicker – Wicker

## Az ingatlan





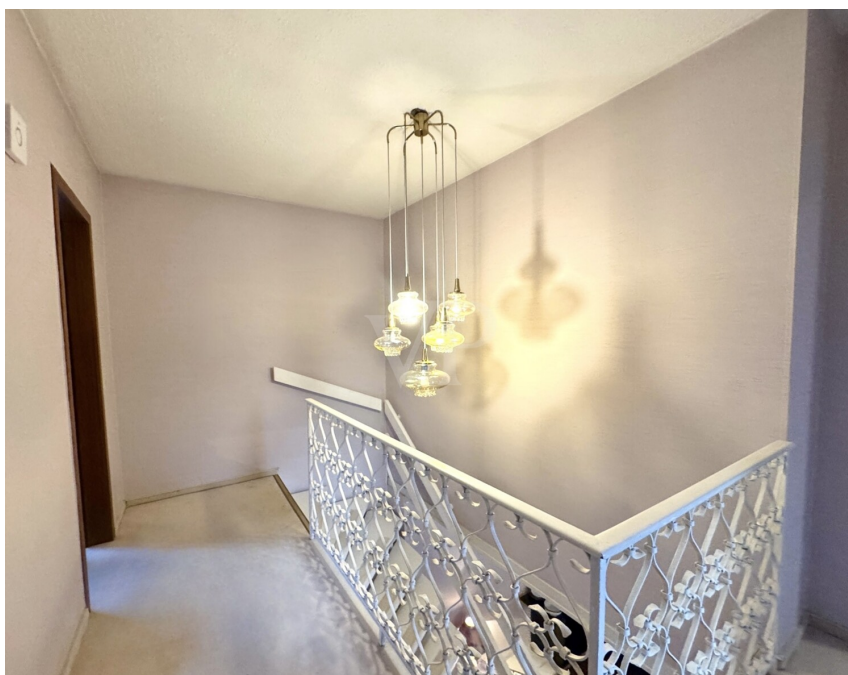
VP azonosító: 25082156 - 65439 Flörsheim / Wicker – Wicker

## Az ingatlan



VP azonosító: 25082156 - 65439 Flörsheim / Wicker – Wicker

## Az ingatlan





VP azonosító: 25082156 - 65439 Flörsheim / Wicker – Wicker

## Az ingatlan





VP azonosító: 25082156 - 65439 Flörsheim / Wicker – Wicker

## Az ingatlan



VP azonosító: 25082156 - 65439 Flörsheim / Wicker – Wicker

## Az ingatlan



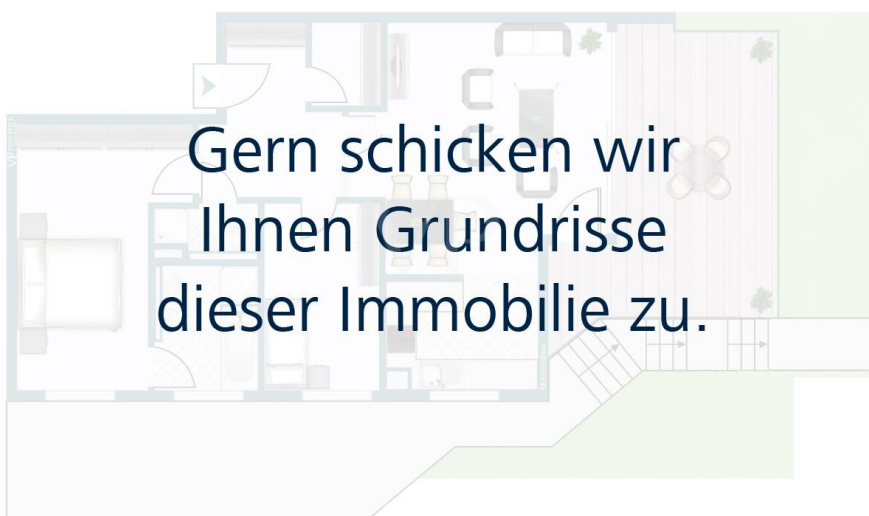
VP azonosító: 25082156 - 65439 Flörsheim / Wicker – Wicker

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



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



VP azonosító: 25082156 - 65439 Flörsheim / Wicker – Wicker

## Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

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

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

**VP azonosító: 25082156 - 65439 Flörsheim / Wicker – Wicker**

## Az elso benyomás

Wir freuen uns, Ihnen dieses freistehende Einfamilienhaus in bevorzugter Lage von Flörsheim-Wicker vorstellen zu dürfen!

Treten Sie ein in die ansprechende, großzügige Diele. Bereits hier vermittelt die architektonische Gestaltung die besondere Wohlfühlatmosphäre dieser Immobilie. Ein offenes und lichtdurchflutetes Wohnkonzept erwartet Sie im gesamten Haus.

Das Erdgeschoss wird geprägt durch das großzügig geschnittene Wohnzimmer, an das sich die offene Küche mit eigenem Gartenanteil fließend anschließt. Die besondere Kombination aus Natur, Licht und Privatsphäre macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen Innen- und Außenkamin, der den Wohnkomfort zusätzlich unterstreicht.

Die vom Wohnzimmer aus über eine leichtgängige Schiebetür zugängliche Terrasse überzeugt durch ihre weitläufigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf dieser Ebene befindet sich zudem der Privatbereich mit einem zum Garten ausgerichteten Schlafzimmer, einem großen, elegant gestalteten Badezimmer sowie einem weiteren Zimmer.

Im Obergeschoss steht Ihnen zusätzliche Wohnfläche mit drei vielseitig nutzbaren Zimmern zur Verfügung. Ein echtes Highlight ist die südlich ausgerichtete Dachterrasse mit Blick in den ruhig angelegten Garten. Darüber hinaus befindet sich auf dieser Ebene ein weiteres Badezimmer.

Das Kellergeschoss bietet umfangreichen Stauraum, einen attraktiven Hobbyraum sowie die Möglichkeit, den ehemaligen Schwimmbereich erneut auszubauen oder die bereits nutzungsbereite Sauna zu genießen.

Ob stilvolle Modernisierung oder kleinere Renovierungsmaßnahmen; diese Immobilie bietet ideale Voraussetzungen, um eigene Wohnideen umzusetzen und ein individuelles Wohnkonzept zu verwirklichen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und zeigen Ihnen diese besondere Immobilie gerne persönlich!

VP azonosító: 25082156 - 65439 Flörsheim / Wicker – Wicker

## Részletes felszereltség

- sehr gepflegte Liegenschaft
- angenehmes großes Entree
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Außen - und Innenkamin
- komfortables Schlafzimmer
- zwei Kinder- oder Arbeitszimmer
- Badezimmer stets mit Badewanne und Dusche
- Wiederausbau des Wellnessbereichs denkbar
- ein weiteres Zimmer; z.B. gut als Hobbyraum o. Werkstatt nutzbar
- Garage mit Stellplatz davor
- Waschkeller



**VP azonosító: 25082156 - 65439 Flörsheim / Wicker – Wicker**

## Minden a helyszínról

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 Altstadtanierungen, 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, Ärzten & 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.

VP azonosító: 25082156 - 65439 Flörsheim / Wicker – Wicker

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.12.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 202.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

VP azonosító: 25082156 - 65439 Flörsheim / Wicker – Wicker

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41, 65719 Hofheim

Tel.: +49 6192 - 80 70 70 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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