

Hainburg – Hainstadt

## Spazioso appartamento senza barriere architettoniche con balcone e posto auto

Codice oggetto: 23117007



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

PREZZO D'ACQUISTO: 470.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 116 m<sup>2</sup> • VANI: 4

Codice oggetto: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	23117007
Superficie netta	ca. 116 m²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2016
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	470.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 9 m²
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	18.11.2025
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	27.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015

Codice oggetto: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## La proprietà



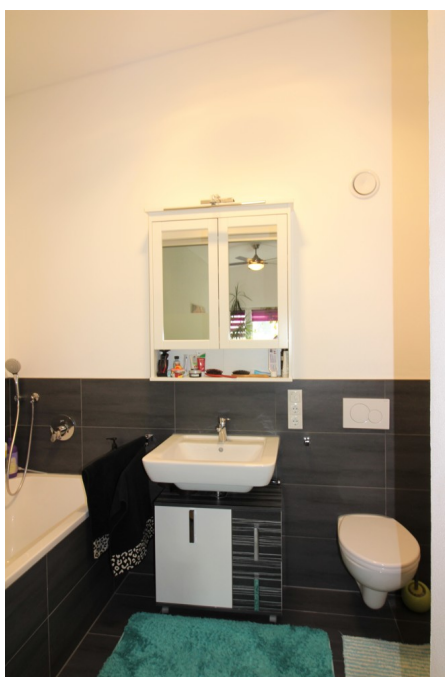
Codice oggetto: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## La proprietà





Codice oggetto: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**Codice oggetto: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt**

## Una prima impressione

Questo appartamento si trova al primo piano di un edificio plurifamiliare con un totale di 12 unità. Completato nel 2016, l'edificio è situato in una tranquilla zona residenziale di Hainburg. Grazie all'ascensore, l'appartamento è privo di barriere architettoniche e offre circa 116 metri quadrati di superficie abitabile. Le finestre a tutta altezza, i soffitti alti e la cucina, la sala da pranzo e il soggiorno a pianta aperta con accesso al balcone creano un'atmosfera luminosa e spaziosa. La camera da letto principale dispone di bagno privato. Sono inoltre presenti due camere aggiuntive, un secondo bagno con cabina doccia e un ripostiglio dotato di pompa di calore per l'acqua calda con sistema di ventilazione integrato e attacco per la lavatrice. Tutti i pavimenti sono dotati di piastrelle di alta qualità e riscaldamento a pavimento. Le finestre sono dotate di tripli vetri e tapparelle elettriche. Tutte le stanze hanno un sistema di aerazione separato e la cucina vanta una pregiata cucina laccata Nolte. L'appartamento comprende anche un ripostiglio privato al piano terra e un posto auto esterno nel cortile. L'appartamento è attualmente occupato dal proprietario e potrà essere consegnato entro circa due mesi. Saremo lieti di mostrarvi questo moderno appartamento durante una visita e di discuterne personalmente con voi.

Codice oggetto: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## Dettagli dei servizi

- \* 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

**Codice oggetto: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alexander Henkel

---

Bahnhofstraße 26, 63500 Seligenstadt

Tel.: +49 6182 - 78 73 47 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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