

Hainburg – Hainstadt

# Großzügige barrierefreie Wohnung mit Balkon und Stellplatz

*Número da propriedade: 23117007*



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

**PREÇO DE COMPRA: 470.000 EUR • ÁREA: ca. 116 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4**

Número da propriedade: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	23117007	Preço de compra	470.000 EUR
Área	ca. 116 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Quartos	4	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Quartos	3		
Casas de banho	2		
Ano de construção	2016	Tipo de construção	Sólido
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre	Área útil	ca. 9 m <sup>2</sup>
		Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	27.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	18.11.2025	Classificação energética	A+
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2015

Número da propriedade: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## O imóvel



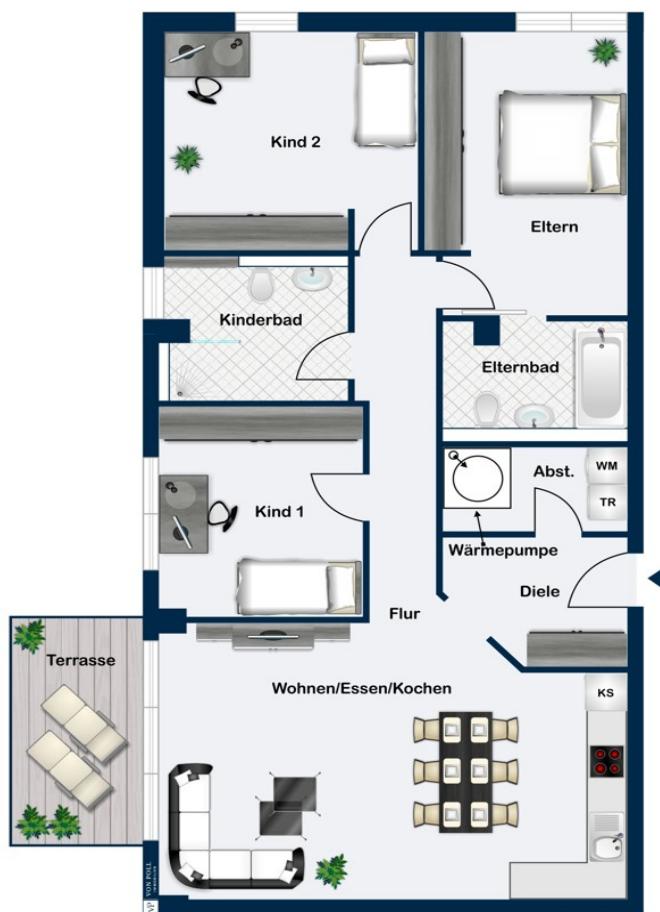
Número da propriedade: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## Uma primeira impressão

Diese Wohnung, befindet sich in der 1. Etage eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 12 Wohneinheiten. Das Gebäude wurde 2016 fertiggestellt und liegt in einem ruhigen Wohngebiet von Hainburg.

Die Wohnung ist dank des Personenaufzugs im Gebäude barrierefrei und verfügt über eine Größe von ca. 116 m<sup>2</sup>.

Durch die überwiegend bodentiefen Fenster, die hohen Decken und den offenen Küchen-Ess- Wohnbereich mit Zugang zum Balkon, wirkt die Wohnung sehr hell und großzügig. Das Schlafzimmer hat ein Bad en Suite. Außerdem gibt es noch zwei weitere Zimmer und ein zweites Bad mit begehbarer Dusche, sowie ein Abstellraum, welcher auch eine wohnungseigene Wärmepumpe zur Warmwasseraufbereitung mit integrierter Lüftungsanlage und einen Waschmaschinenanschluss beinhaltet.

Sämtliche Böden sind mit hochwertigen Fliesen und einer Fußbodenheizung versehen. Die Fenster sind dreifach verglast und verfügen über elektrische Rollläden. Alle Zimmer besitzen eine extra Frischluftzufuhr und im Küchenbereich ist eine hochwertige Lackküche von Nolte eingebaut.

Zur Wohnung gehört außerdem noch ein eigener Abstellraum, welcher sich im Erdgeschoss befindet, sowie ein Kfz-Außen-Stellplatz im Hof.

Die Wohnung wird aktuell von den Eigentümern bewohnt und kann innerhalb von ca. 2 Monaten übergeben werden.

Gerne zeigen wir Ihnen diese moderne Wohnung bei einer Besichtigung und beraten Sie in einem persönlichen Gespräch.

Número da propriedade: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## Detalhes do equipamento

- \* 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 da propriedade: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 da propriedade: 23117007 - 63512 Hainburg – Hainstadt

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Luke Zentner

---

Bahnhofstraße 26, 63500 Seligenstadt

Tel.: +49 6182 - 78 73 47 0

E-Mail: seligenstadt@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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