

Exposé



Hainburg - Hainstadt

Elegant und Exklusiv - Villa in ruhiger Sackgassenlage

Kaufpreis:	795.000,00 €
Courtage:	5,95% vom Verkaufspreis inkl. MwSt.
2 Bäder, Tageslicht:	Dusche und Wanne
Balkon/Terrasse:	Ja, Terrasse und Balkon
Baujahr:	1972
Bezugsfähig ab:	nach Absprache
Bodenbelag:	Marmor und Fliesen
Einbauküche:	ja, im Preis enthalten
Energieverbrauch:	215,4 kWh/(m ² .a)
Garten:	Ja
Gästetoilette:	Ja, Tageslicht
Grundstücksfläche m²:	1301
Heizungsart:	Öl Zentral - Fußboden in den Bädern
Kamin:	Innen und Außen
Nutzfläche ca.m²:	175
PKW:	Doppelgarage
TV:	SAT und Kabel
Wohnfläche ca. m²:	275
Zimmer:	8



Raumaufteilung

Erdgeschoß – ca. 187 m²

Küche
Vorratskammer
Essbereich
Wohnzimmer
Büro
Schlafzimmer
Badezimmer
Gäste WC mit Waschbecken
Garderobenbereich
große Diele
Treppenaufgang DG
Terrasse mit Zugang zum Garten

Obergeschoss – ca. 87 m²:

Schlafzimmer I
Schlafzimmer II
Schlafzimmer III
Büro
Badezimmer
Abstellraum
Galerie

Keller

Treppenabgang
Heizraum
Öl - Tank
Partyraum
Wasch/Trockenraum
Diele
Gästezimmer
Weinkeller
Keller als Sauna angedacht
Außen Treppe zum Garten

Beschreibung:

Top Wohnlage - Nahe dem Ortskern von Hainstadt liegt dieses einzigartige, freistehende Anwesen und wartet auf seinen neuen Besitzer.

Das Wohnhaus besteht aus Keller, Erdgeschoss und Dachgeschoss. Hier wurde bei der Ausführung durchgängig Wert auf Qualität gelegt und hochwertige Materialien verwendet.

Das Objekt ist durch kontinuierliche Pflege und Renovierungen in einem hervorragenden Zustand.

Neben einem schön angelegten Garten gibt es eine großzügige Terrasse die bedingt durch den Außenkamin auch an kühleren Sommerabenden zum gemütlichen Beisammensein einlädt.

Das Anwesen wurde Anfang der siebziger Jahre erbaut und ist voll unterkellert.

Lage:

Die Gemeinde Hainburg ist eine von 13 Städten und Gemeinden im Landkreis Offenbach mit einer Einwohnerzahl von rund 15.000 Bürgern und liegt am Rande des Rhein-Main-Gebietes und befindet sich östlich von Frankfurt am Main.

Hainburg ist bedeutender Wohnsitzstandort. Die Gemeinde ist zentral gelegen durch gute, schnelle Anbindungen z.B. an die A3, ca. 25 Minuten entfernt von der Mainmetropole Frankfurt, oder ca.8 Min. von Hanau über die B45. Zum Flughafen Frankfurt am Main sind es ca. 20 Autominuten.

Das Objekt selbst befindet sich in einer guten und zentralen Wohnlage von Hainburg/Hainstadt und ist in einer Sackgasse gelegen.

Die Infrastruktur ist exzellent. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe!

Real, Haupt- und Grundschulen, Kindergarten sowie Kinderhort sind in wenigen Minuten zu erreichen.

Der Bahnhof Hainstadt liegt an der Odenwaldbahn, die die Gemeinde mit Hanau, Frankfurt sowie Groß-Umstadt Wiebelsbach und Erbach verbindet.

Sonstiges:

Da es sich um Informationen des Eigentümers handelt, möchten wir Sie darauf hinweisen, dass wir trotz sorgfältiger Prüfung der Daten, keine Gewähr für die Richtigkeit der Informationen übernehmen können.

Über Ihre Kontaktaufnahme würde ich mich sehr freuen und stehe Ihnen selbstverständlich bei jeglichen Fragen gerne zur Verfügung.