

Exposé



Hainburg - OT Hainstadt

1 Familienhaus mit Wintergarten und offenen Kamin

Kaufpreis:	625.000,00 €
Courtage:	5,95% vom Verkaufspreis inkl. MwSt.
Verfügbar ab:	nach Absprache
Bodenbelag:	Parkett, Fliesen
Energieverbrauch:	in Vorbereitung kWh/(m ² .a)
Garten:	Ja sowie Hof
Grundstücksfläche m²:	545
Heizungsart:	Gas-Zentral
PKW:	Garage und Carport
1. Bad:	Tageslicht, mit Wanne, Dusche und WC,
2. Bad:	Tageslicht mit WC und Dusche
Gäste WC:	Ja mit WC und Handwaschbecken
Wohnfläche ca. m²:	166
Zimmer:	6



Raumaufteilung

Erdgeschoß

Eingangsbereich mit Treppenhaus und Empore

Küche

Essbereich

Wohnzimmer mit Kamin

Wintergarten

Individuelles Zimmer

Abstellraum

Badezimmer mit Dusche, Wanne und WC

Gäste WC mit Waschbecken

Terrasse mit Zugang zum Garten

Obergeschoss

Gästezimmer

Kinder/Ankleidezimmer

Schlafzimmer

Badezimmer mit Dusche und WC

Diele

Keller

3 Kellerräume

Heizraum, Wasch/Trockenraum mit Ausgang zum Garten



Beschreibung:

**Top Wohnlage - Wenn Sie das Besondere suchen, dann haben Sie es hier gefunden.
Dieses Objekt ist nach dem neusten Stand der Technik modernisiert worden.**

**Der jetzige Eigentümer hat das Haus 2007 erworben und seit diesem Zeitpunkt stetig
alles auf einen sehr hochwertigen Standard gebracht.**

**Im kompletten Objekt befindet sich Fußbodenheizung (Gas). Diese wurde 2007 erneuert
und zur optimalen Steuerung mit Raumfühlern versehen.**

**Das Dach wurde 2011 neu gedeckt und zeitgleich eine Photovoltaik Anlage auf dem Dach
errichtet.**

2012 wurden die Fenster durch A3-Glas ersetzt.

Alle Fenster sind abschließbar.

Leitungen für Alarmanlagen sind bereits für jedes Fenster gelegt.

Im Zuge dessen wurde neue Rolladenkästen eingesetzt.

Die Rollläden selbst sind elektrisch zu bedienen.

Der Wintergarten wurde 2012 gebaut, ebenfalls mit A3 Fenster.

**Mit schwarzen Granit ausgelegt, 3 Fensterflügel, eine große Schiebetür zum Garten
sowie Glas-Faltwand zum Esszimmer hin, bescheren den ganzen Tag einen herrlichen
Lichteinfall.**

**Für die warmen Sonnentage sind rundherum elektrische Jalousien sowie ein Sonnenschutz
von oben eingebaut worden.**

Alle Wohnraumtüren sind weiß und aus Massivholz.

Im Garten wurde bereits Starkstrom für ein Saunahaus verlegt.

Natürlich kann dieser Anbau auch als einfache Gartenhütte genutzt werden.

Der Garten ist mit Rasen versehen und ansich noch gestaltungsfrei.

**Ihr Zuhause beginnt schon vor der Haustür. Sie parken Ihr Auto auf einer neu gepflasterten Zufahrt,
steigen aus, erreichen den freundlichen Eingangsbereich mit einer neuen Haustür welche durch
Fingerprint geöffnet wird.**

Das Grundstück ist mit einer Mauer eingefasst um die Privatsphäre zu wahren.

Beide Eingangstore sind elektrisch zu bedienen.

**Ein Carport der Platz für 4 Autos bietet und eine Garage mit elektrischem Tor gehören
ebenfalls zu diesem hochwertigen Objekt.**

Klimaanlage ist ebenfalls vorhanden.

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 liegt in einer verkehrsberuhigten Spielstraße.

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, Vorbesitzer oder der Hausverwaltung 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.