

# Exposé

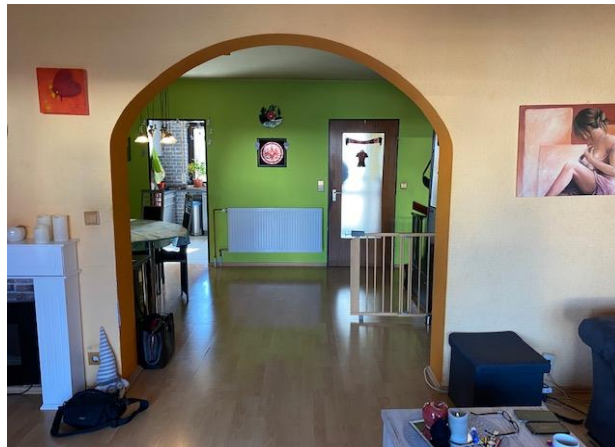


## Hainburg - OT Hainstadt

### Gepflegtes RMH in ruhiger Wohnlage

**Kaufpreis:** 420.000,00 €  
**Courtage:** 2,97% vom Kaufpreis inkl. MwSt.

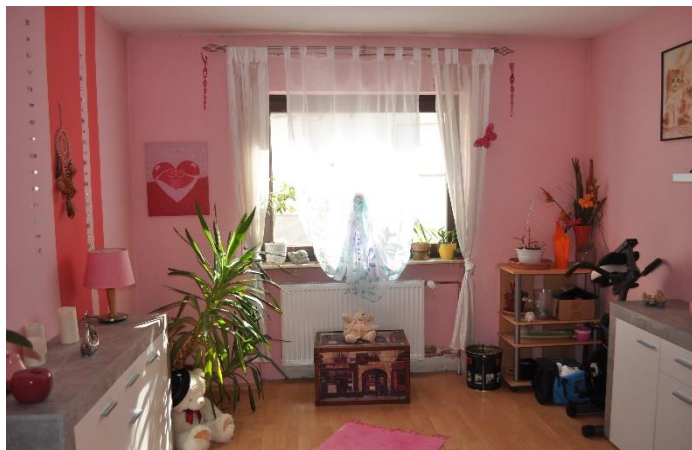
**Verfügbar ab:** nach Absprache  
**Bodenbelag:** Laminat, Fliesen  
**Energiebedarf:** 162,5 kWh/(m<sup>2</sup>.a)  
**Garten:** Ja  
**Grundstücksfläche m<sup>2</sup>:** 120  
**Heizungsart:** Gas Zentral, 2013  
**PKW:** Stellplatz  
**Bad:** Tageslicht, mit Wanne  
**WC:** Tageslicht  
**Wohnfläche ca. m<sup>2</sup>:** 136  
**Zimmer:** 4



### Raumaufteilung

#### Erdgeschoss

Windfang  
Wohnzimmer  
Küche  
WC  
Diele  
Terrasse  
Garten



#### Obergeschoss

Flur/Treppe  
3 Schlafzimmer  
Zugang zum Balkon

#### Dachboden

Studio  
Flur

#### Keller

Heiz/Waschraum  
Hobbyraum  
Keller



### **Beschreibung:**

Das ca.1976 erbaute und vermietete Reihenmittelhaus ist in einem soliden Zustand.

Es umfasst eine Wohnfläche von ca. 136 m<sup>2</sup> die sich auf 2 Etagen und 5 Zimmer, Küche, Bad und Gäste-WC aufteilen. Der Eingangsbereich im Erdgeschoss wird durch einen geräumigen Windfang eröffnet, welcher auch den Zugang zum Gäste-WC bietet.

Die große Diele, welche als Essbereich fungiert, umfasst einen großzügigen Rundbogenzugang zu dem sehr hellen Wohnbereich sowie den Aufgang, über klassische Holztreppe, zum 1.Obergeschoss und Dachgeschoss. Die Terrasse mit anschließendem kleinen Garten runden das Objekt ab.

Das erste Obergeschoss beherbergt derzeit zwei Schlafzimmer die jedoch auf drei Schlafräume erweitert werden können. Auf Grund des Tageslichtfensters im Badebadezimmer verfügt das Obergeschoss über eine sehr gute Helligkeit.

Über dem ersten Obergeschoss befindet sich das Dachgeschoss, welches nach eigenen Wünschen ausgebaut werden kann.

Dieses Reihenhaus ist voll unterkellert. Hier befindet sich ein geräumiger Vorratsraum, ein großer Hobbyraum/Büro sowie der Heizungs- und Hausanschlussbereich inkl. Waschküche..

Ein eigener PKW Stellplatz befindet sich im Hof, auf der Gartenseite des Grundstücks.

Die Gemeinde Hainburg ist eine von 13 Städten und Gemeinden im Landkreis Offenbach mit einer Einwohnerzahl von rund 15.600 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/Klein Krotzenburg.

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.

### **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.