

# Exposé

## Minhausen - Mainflingen

### 3 Zimmer ETW mit großer Terrasse und Gartennutzung

**Kaufpreis:** 345.000,00 €  
**Courtage:** 2,97 % vom Kaufpreis inkl. Mwst

**Verfügbar ab:** nach Absprache  
**Bodenbelag:** Fliesen/Laminat/Teppich  
**Endenergiebedarf:** 138,57 kWh/(m<sup>2</sup>.a)  
**Heizungsart:** Gas-Zentral  
**Hausgeld:** 359,00 €  
**Bad :** Tageslicht, mit Duschwanne  
und Dusche  
**Wohnfläche ca. m<sup>2</sup>:** 100  
**Zimmer:** 3  
**Baujahr:** 1974



#### Raumaufteilung

Wohn/Esszimmer

2 Schlafzimmer

Küche

Badezimmer mit WC, Dusche, Badewanne und Waschbecken

Gäste Wc, Tageslicht

Diele

Terrasse

gem. Garten

#### Sonstiges:

Carport für 2 Autos

2 Kellerräume abschließbar  
eigener Gartenschuppen

## **Beschreibung:**



**Kinder sind hier herzlich willkommen!**

**Diese sehr gepflegte ETW im Erdgeschoss eines 1974 errichteten 3 Familienhauses, hat nicht nur eine wunderschöne, große Terrasse, sondern auch direkten Zugang zum Gemeinschaftsgarten.**

**Der geräumige Flur sorgt für einen einladenden Empfang.**

**Das große lichtdurchflutete, gemütliche Wohnzimmer welches zur Zeit mit einer Leichtbauwand abgetrennt ist und somit ein weiteres Zimmer hergibt, bildet das Herz der Wohnung.**

**Alleine der gemütliche Kaminofen ist Mittelpunkt in kalten Wintermonaten. Von hier aus hat man direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten.**

**Weiter gibt 2 Schlafzimmer welche direkten Zugang zur großen Terrasse haben.**

**Eine schöne EBK mit kleiner Theke ist vorhanden und bereits im Kaufpreis enthalten.**

**Ein renoviertes Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche, selbstverständlich barrierefrei, natürlich belichtet und belüftet sowie ein renoviertes Gäste WC, ebenfalls natürlich belichtet und belüftet sind hier gegeben.**

**Die Böden sind mit Fliesen, Teppich und Vinyl ausgelegt. Unter dem Vinyl ist ein schöner Parkettboden der gerne wieder zum Leben erweckt werden kann.**

**Die Fenster sind 2-fach verglast, im vorderen Bereich der Wohnung sogar 3-fach.**

**2 Carport Stellplätze (hintereinander) runden diese schöne, zentral gelegene Immobilie ab.**

**Wasch- und Gartengeräteraum sowie zwei eigene Kellerräume und ein eigener Schuppen, hinter dem Carport, gehören ebenfalls zur Wohnung.**

## **Highlights:**

- gemütlicher Kaminofen**
- großer Gemeinschaftsgarten mit direktem Zugang**
- Einbauküche**
- große Terrasse**
- kleine Wohneinheit**
- 2 Carport Plätze**
- eigener Schuppen**

## Lage:

Die Gemeinde Mainhausen gehört zur Region Untermain und liegt zwischen Spessart und Odenwald.

Die etwa 9.000 Einwohner zählende Gemeinde liegt verkehrsgünstig an der A 45 beziehungsweise der A 3.

Die Entfernungen nach Frankfurt beträgt 35 Kilometer, nach Aschaffenburg 15 Kilometer und nach Offenbach 25 Kilometer. In Mainhausen gibt es neben 3 gemeindeeigenen Kindergärten, 2 konfessionelle und eine privatgeführte Einrichtung.

In beiden Ortsteilen sind Grundschulen, eine Grundschule mit integrierter Gesamtschule bis zur 10. Klasse und entsprechende Betreuungseinrichtungen vorhanden.

Weiterführende Schulen sind in Seligenstadt, Obertshausen, Hanau und Offenbach ansässig.

In Mainhausen gibt es ein reges Vereinsleben, zwei Badeseen, einen Campingplatz und ausgebaute Fahrradwege. Der nächstgelegene Golfplatz ist in Seligenstadt.

Die Infrastruktur ist exzellent.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe!

## 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.