

# Exposé

## Einfamilienhaus in Maintal

**Großes Einfamilienhaus mit Einliegerbereich – ideal für Wohnen, Praxis oder Homeoffice**



Objekt-Nr. OM-386931

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **585.000 €**

Ansprechpartner:  
Ulrich Hartmann

Bahnhofstr. 145  
63477 Maintal  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	680,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	206,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet über 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einen integrierten Einliegerbereich sowie einen großzügigen Garten mit sonniger Terrasse. Gegenüber befindet sich ein gewachsenes Wohngebiet, und der Waldrand ist nur wenige Schritte entfernt – eine Lage, die ein ruhiges Wohnumfeld mit sehr guter Erreichbarkeit verbindet.

Durch die Raumaufteilung eignet sich das Haus besonders für Menschen, die Wohnen und berufliche Tätigkeit harmonisch miteinander verbinden möchten – etwa für Praxis-, Therapie-, Beratungs- oder Büronutzung. Die Wohnräume bleiben dabei vollständig privat nutzbar.

Der variable Grundriss ermöglicht verschiedene Nutzungskonzepte: klassisches Familienwohnen, Mehrgenerationenwohnen, Homeoffice oder Nutzung des Einliegerbereichs für Gäste oder berufliche Zwecke. Der helle Wohnbereich mit großer Fensterfront und Kaminofen bietet ein angenehmes, gemütliches Wohnambiente. Terrasse und Garten bieten viel Raum für Ruhe, Freizeit und Erholung.

Küche und Bäder befinden sich in gepflegtem Zustand und können bei Bedarf an den individuellen Geschmack angepasst werden. Die Bausubstanz ist solide, das Dach ist trocken – ein guter Ausgangspunkt für zukünftige Modernisierungswünsche.

Eine frühere Genehmigung für einen ca. 80 m<sup>2</sup> großen Anbau eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für Erweiterungen. Optional kann ein angrenzendes Grundstück von ca. 700 m<sup>2</sup> separat vom Nachbarn erworben werden (Richtwert ca. 100.000 €), ideal für Gartenerweiterung oder als langfristige Wertanlage.

## Ausstattung

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und kann ohne größeren Aufwand sofort genutzt werden. Küche und Bäder sind funktional und gepflegt; Modernisierungen können bei Bedarf nach individuellen Wünschen erfolgen.

Der integrierte Einliegerbereich ist intern angebunden und eignet sich hervorragend für Gäste, Familie, Homeoffice oder berufliche Nutzungen wie Praxis, Coaching, Beratung oder kreative Tätigkeiten. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht.

Zur Ausstattung gehören u. a.:

Kaminofen

Parkett- und Fliesenböden

mehrere Badezimmer

großzügige Terrasse

sonniger Garten

funktionaler, flexibler Grundriss

frühere Genehmigung für einen Anbau (ca. 80 m<sup>2</sup>)

optional erwerbbares Nachbargrundstück (ca. 700 m<sup>2</sup>, ca. 100.000 € Richtwert)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Eine offizielle Einfahrtsgenehmigung liegt vor.

Die derzeit genutzten PKW-Stellplätze befinden sich nicht direkt auf dem Grundstück, können jedoch bei Bedarf weiterhin angemietet werden.

Die Immobilie ist nicht vermietet und kann nach Absprache kurzfristig übergeben werden.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers; Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

---

#### Eckdaten

Wohnfläche: über 200 m<sup>2</sup>

Grundstück: ca. 680 m<sup>2</sup>

Zimmer: 8 (inkl. Einliegerbereich)

Schlafzimmer: 3

Badezimmer: 3

Baujahr: 1963

Zustand: gepflegt

Heizung: Öl-Zentralheizung

Energieeffizienzklasse: G

Endenergiebedarf: 252,50 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Nutzung: sofort frei

Preis: 585.000 € (ohne optionales Nachbargrundstück)

## Lage

Das Haus befindet sich in Maintal-Hochstadt, am Rand des Gewerbegebiets Mitte und direkt gegenüber von einem gewachsenen Wohngebiets. Diese Lage verbindet eine ruhige Wohnumgebung mit den praktischen Vorteilen einer sehr guten Erreichbarkeit. Der Waldrand ist nur wenige Schritte entfernt und bietet zusätzlichen Erholungswert.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar. Die Anbindung an Frankfurt, Hanau und Offenbach ist hervorragend – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Damit ist der Standort ideal für Familien, Berufspendler und Menschen, die Wohnen und Arbeiten flexibel kombinieren möchten.

#### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	252,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Hausansicht & Großer Garten

# Exposé - Galerie



Große Terrasse mit Sitzecke



Wohnzimmer mit Fensterfront

# Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Kamin



Kinderzimmer mit Hochbett

# Exposé - Galerie



Küche mit Gartenblick



Schlafzimmer mit Gartenblick

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 mit Gartenblick



Helles Gästezimmer o Büro m Wc



Großer Mittelflur mit Gardrobe

# Exposé - Galerie



Badezimmer mit Dusche/WC



Tageslichtbad mit Badewanne

# Exposé - Galerie



Flexibler Raum Büro/Hobby



Flexibler Raum Büro/Hobby

# Exposé - Galerie



Heller Büro/Hobbyr. mit Kamin



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

