

Exposé

Zweifamilienhaus in Mainhausen

**Großzügiges Architektenhaus mit flexiblen
Nutzungsmöglichkeiten – ideal für zwei bis drei Parteien**



Objekt-Nr. OM-419847

Zweifamilienhaus

Verkauf: **790.000 €**

Ansprechpartner:
Gerald Floß

63533 Mainhausen
Hessen
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	701,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	14,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	224,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	117,00 m²	Carports	1
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügiges Architektenhaus mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für zwei bis drei Parteien

Dieses individuell geplante und hochwertig ausgestattete Architektenhaus überzeugt durch seine außergewöhnliche Raumaufteilung, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eine ruhige Wohnlage. Errichtet im Jahr 1978 auf einem 701 m² großen, gut geschnittenen Grundstück in einem kleinen Neubaugebiet der Gemeinde Zellhausen, bietet diese Immobilie ein ideales Zuhause für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als Kapitalanlage.

Das Haus ist so konzipiert, dass bis zu drei Wohneinheiten realisierbar sind. Alle Ebenen sind über ein zentrales Treppenhaus bequem erreichbar, wodurch eine flexible und unabhängige Nutzung gewährleistet ist.

Erdgeschoss / Hochparterre mit Einliegerwohnung

Die Erdgeschosswohnung liegt im Hochparterre und profitiert von der dadurch ermöglichten großzügigen Raumhöhe von ca. 2,70 m im darunterliegenden Souterrain. Herzstück ist das repräsentative Wohnzimmer mit erhöhter Decke und integriertem Kamin. Von hier aus gelangt man direkt auf die überdachte Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Die Terrasse ist mit Markise und Außenkamin ausgestattet und lädt besonders in der Übergangszeit zu verlängerten Abenden im Freien ein.

Die angrenzende Einliegerwohnung ist intern mit der Erdgeschosswohnung verbunden und kann wahlweise als Erweiterung der Hauptwohnung oder als separate Wohneinheit genutzt werden.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befindet sich eine abgeschlossene 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Bad, Küche sowie einer nach Süden ausgerichteten, teilweise überdachten Dachterrasse. Zusätzlich steht außerhalb der Wohnung, direkt vom Treppenhaus aus zugänglich, ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das flexibel der oberen oder unteren Wohneinheit zugeordnet werden kann.

Souterrain

Das Souterrain wird derzeit als Abstellfläche genutzt, bietet jedoch aufgrund der hohen Decken und großzügigen Fensterflächen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Hier befinden sich zudem die Waschküche mit WC und Duschbad, eine Sauna mit Bartresen sowie der Heizungsraum.

Ausstattung & Technik

- Wohn- und Nutzfläche gesamt: ca. 340 m²
- Massive Garage mit vorgelagertem Carport
- Garagen- und Carportdach 2025 neu eingedeckt
- Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung und Zirkulationsleitung
- Zwei getrennte Heizkreise
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss separat steuerbar
- Heizflächen bereits für Wärmepumpenbetrieb ausgelegt (Radiatoren & Fußbodenheizung)
- Frühere Nutzung einer Luft-Wärmepumpe (vor Heizungserneuerung 1999)
- Öltanks neu 2024

Ausstattung

Glasfaserleitung liegt am Grundstück

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Familienfreundliche Wohnlage mit idealer Anbindung – Sudetensiedlung, 63533 Mainhausen-Zellhausen

Die Immobilie liegt in der ruhigen und gewachsenen Sudetensiedlung im Ortsteil Zellhausen der Gemeinde Mainhausen (Landkreis Offenbach). Die Wohnlage ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern, wenig Durchgangsverkehr und einem angenehmen, nachbarschaftlichen Umfeld – ideal für Familien mit Kindern sowie für Berufspendler, die stadtnah und dennoch im Grünen wohnen möchten.

Optimale Verkehrsanbindung für Pendler

Mainhausen überzeugt durch seine sehr gute Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet und den Raum Aschaffenburg:

- Schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen A3 und A45
- Kurze Fahrzeiten nach Aschaffenburg, Hanau, Offenbach und Frankfurt am Main
- Der Bahnhof Mainhausen-Zellhausen bietet regelmäßige Regionalverbindungen in Richtung Hanau und Aschaffenburg und ist gut erreichbar
- Ergänzt wird das Angebot durch den regionalen Busverkehr

Damit ist der Standort besonders attraktiv für Berufstätige, die in der Metropolregion arbeiten, aber bewusst ein ruhiges Wohnumfeld bevorzugen.

Einkaufen & tägliche Versorgung

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich direkt im Ort bzw. in kurzer Entfernung:

- Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien und Apotheken
- Weitere Fachgeschäfte und ein erweitertes Einzelhandelsangebot im nahegelegenen Seligenstadt und Aschaffenburg

Alle wichtigen Besorgungen lassen sich somit bequem und zeitsparend erledigen.

Kinderbetreuung & Schulen

Mainhausen bietet ein familienfreundliches Bildungsangebot:

- Kindertagesstätten und Grundschulen im Ort
- Weiterführende Schulen in den umliegenden Städten, insbesondere Seligenstadt und Aschaffenburg
- Zusätzlich steht mit der Freien Schule Seligenstadt-Mainhausen ein alternatives schulisches Konzept zur Verfügung

Kurze Wege und ein breites Angebot machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Freizeit, Sport & Vereine

Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten:

- Badeseen, Spazier-, Rad- und Wanderwege in unmittelbarer Nähe

- Vielfältiges Vereinsleben (Sport-, Musik- und Kulturvereine) für Kinder und Erwachsene
- Ergänzende Freizeit-, Kultur- und Gastronomieangebote in Seligenstadt und Aschaffenburg

Hohe Lebensqualität

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur, starker Verkehrsanbindung und der Nähe zu Aschaffenburg sowie zur Rhein-Main-Metropole Frankfurt macht diesen Standort zu einer besonders gefragten Adresse – sowohl für Familien als auch für Pendler, die Wert auf Lebensqualität und Flexibilität legen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	306,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Westansicht

Exposé - Galerie



Nordwestansicht Eingang



Ostansicht

Exposé - Galerie



Südansicht



Terrasse EG

Exposé - Galerie



Blick von der Terrasse EG S



Aussenkamin

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



EG Eßbereich



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Bad Einliegerwohnung



Teil Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Teil Einliegerwohnung



Blick nach Süden OG

Exposé - Galerie



Dachterrasse OG



Dachterrasse OG



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Schlafzimmer OG



Kinderzimmer OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Küche OG



1 OG separates Zimmer

Exposé - Galerie



Separates Zi. OG



Waschküche Duschbad Souterrain



Gästezimmer Souterrain

Exposé - Galerie



Sauna Souterrain



Sauna, Bar

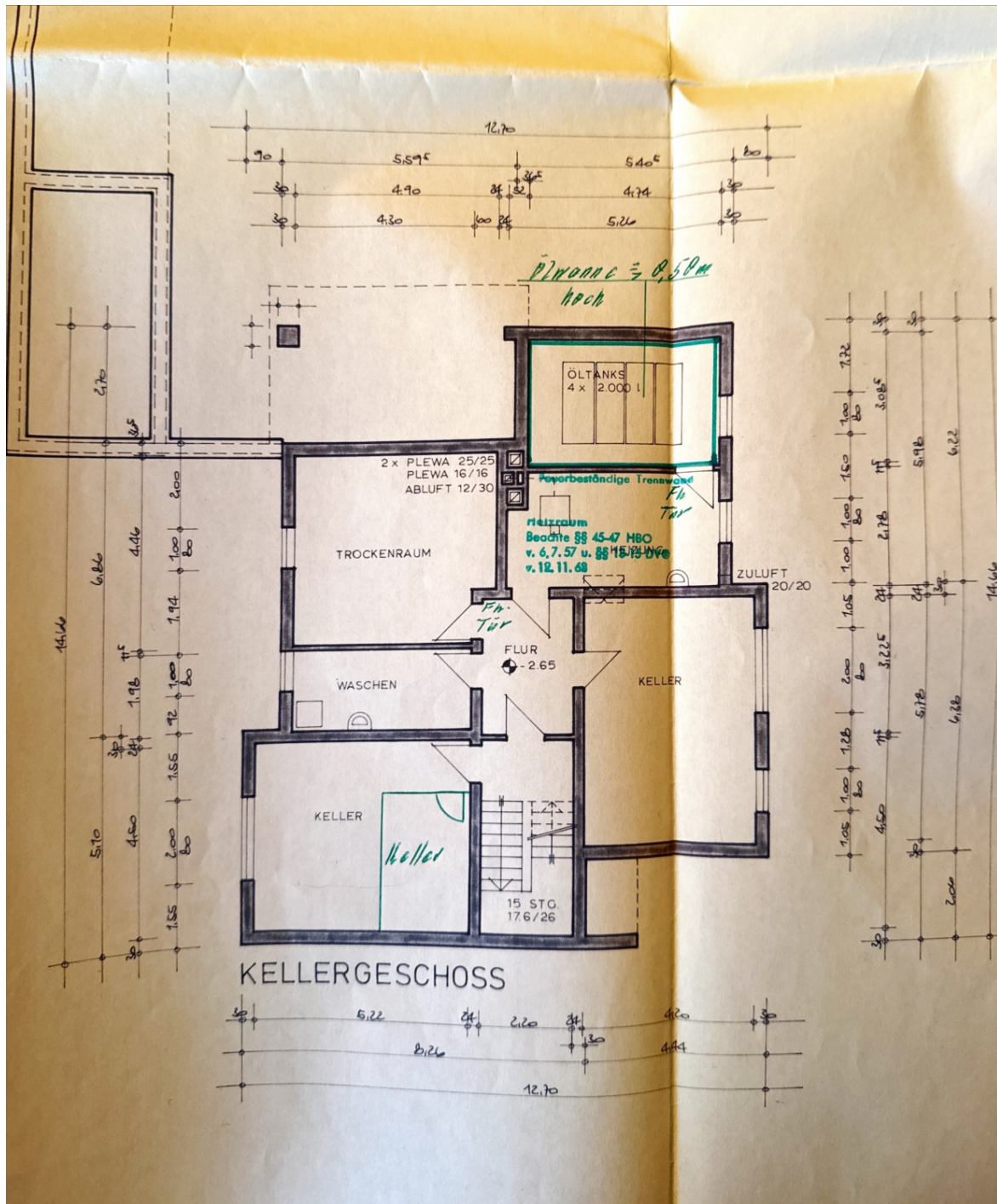
Exposé - Galerie



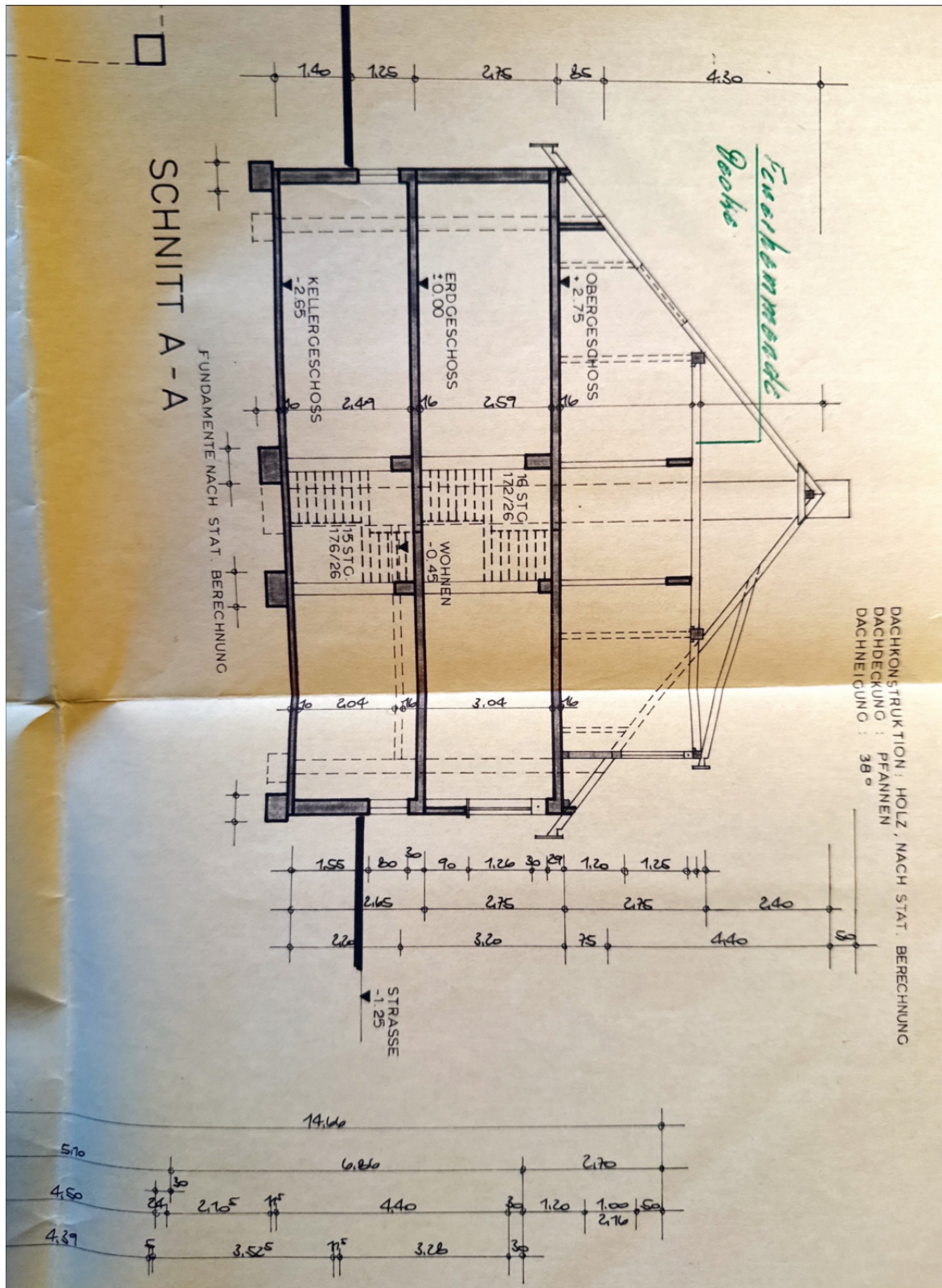
Abstellraum Souterrain

[illegible]

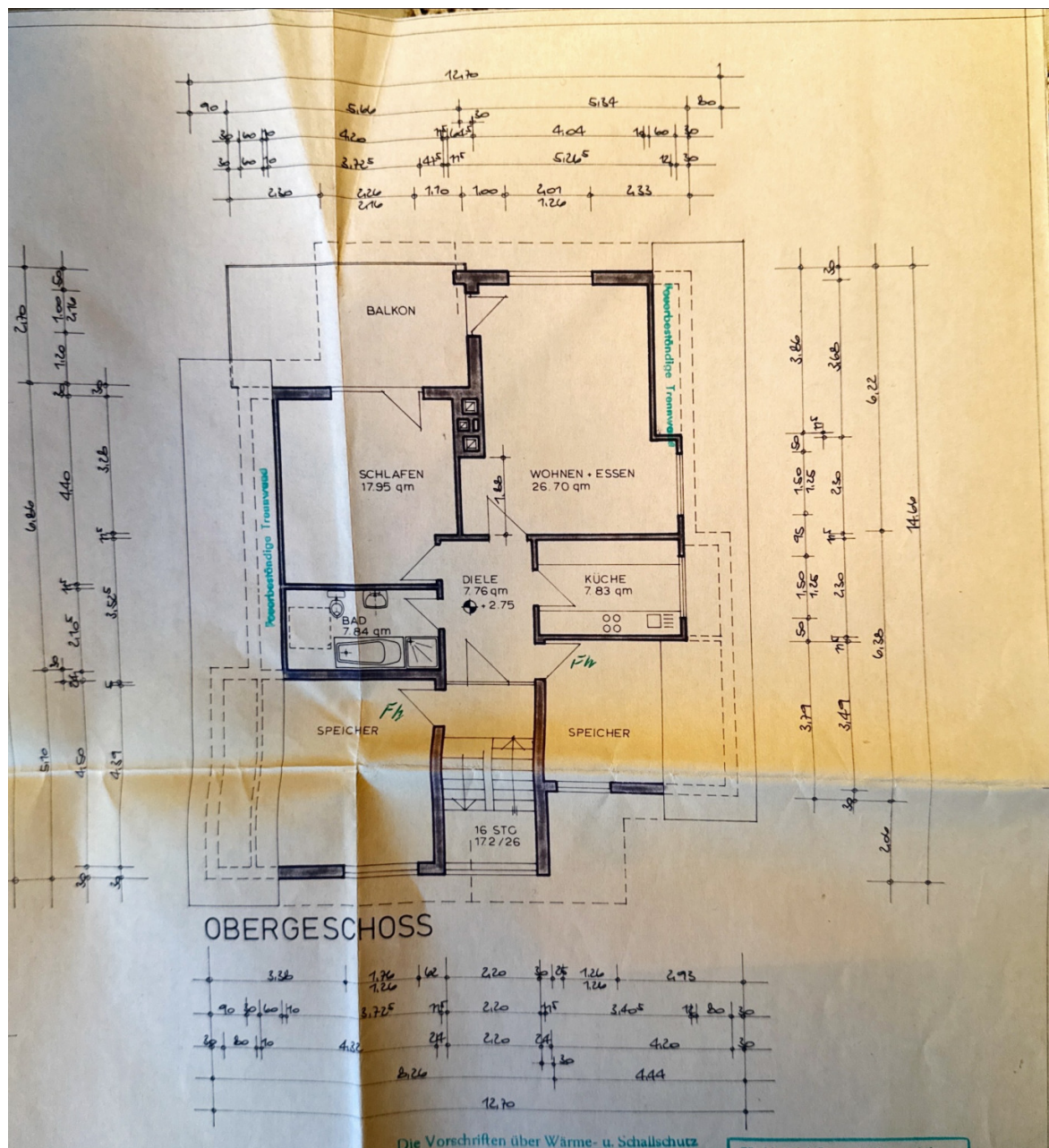
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

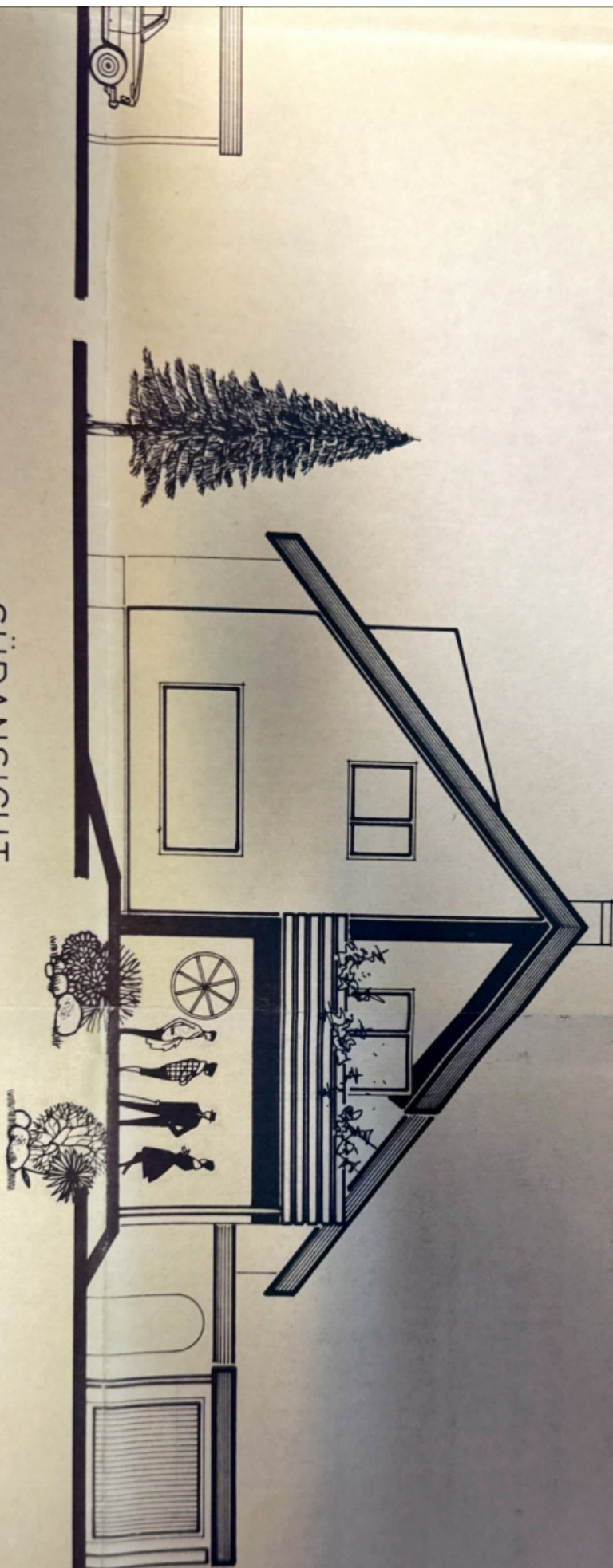


Exposé - Grundrisse

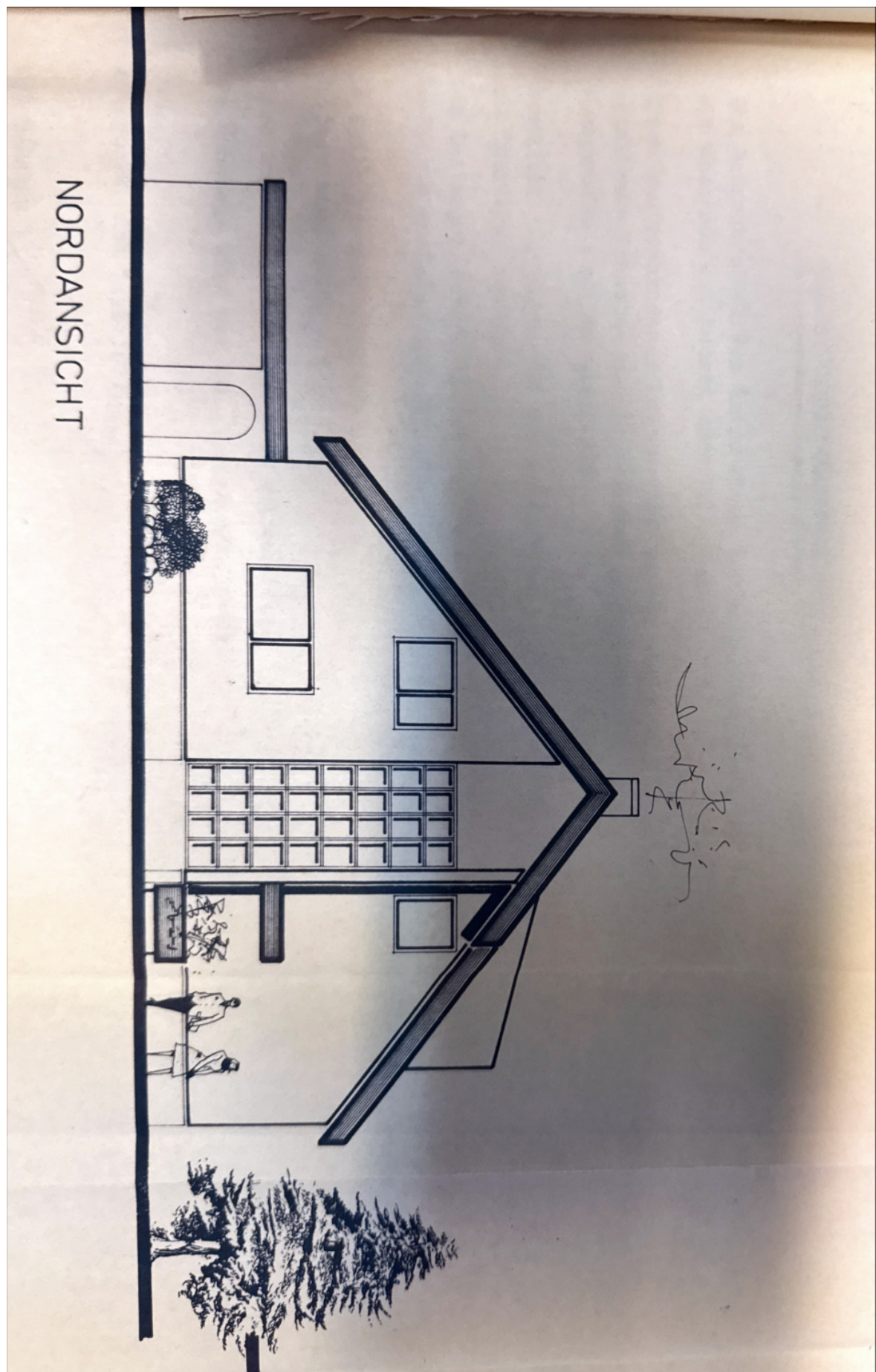


Exposé - Grundrisse

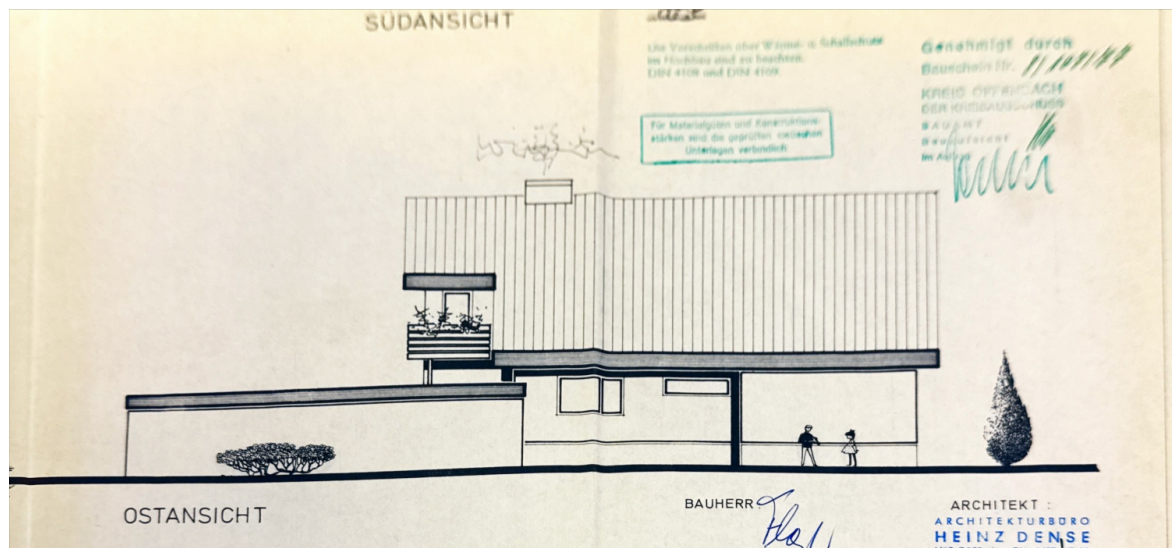
SÜDANSICHT



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

