

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hainburg

**Gepflegtes Einfamilienhaus mit kleinem Garten, zentrale Lage in Hainburg (Kreis Offenbach)**



Objekt-Nr. OM-420367

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **469.000 €**

63512 Hainburg  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1904	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	196,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	94,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

☆☆ Charmantes, modernisiertes Einfamilienhaus mit gepflegtem Hof und kleinem Garten in 63512 Hainburg Kreis Offenbach; Frankfurt; Hanau; Aschaffenburg - zu verkaufen ☆☆

### \* Objektbeschreibung

Willkommen in einem liebevoll gepflegten Einfamilienhaus mit einzigartigem Charme und vielen modernen Extras. Auf 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt über 2 Etagen bietet das Haus alles, was man sich für komfortables Wohnen wünscht – sowohl für Paare als auch kleine Familien.

Das Haus wurde 2008/2009 vom Vorbewerber komplett saniert und in den Folgejahren weiter modernisiert. Das Haus präsentiert sich optisch in einem sehr gepflegten Zustand.

Sofortiger Einzug ist möglich.

## Ausstattung

### i Erdgeschoss:

- Großzügiger, offener Ess- und Küchenbereich mit Einbauküche und gefliester Schieferboden
- Wohnzimmer mit Laminatboden über zwei Eingängen zu erreichen.
- Gefliestes Badezimmer mit Badewanne, WC, Anschluss für Waschmaschine & Trockner
- 1x Klimaanlage im Wohn-/Esszimmer
- Automatische Vorbaurollläden mit Zeitschaltuhr im Esszimmer / Wohnzimmer
- Zugang zum gepflegten modernisiertem Hof und Gartenbereich

### i Obergeschoss:

- Ein Schlafzimmer / ein Gästezimmer
- Automatische Vorbaurollläden mit Zeitschaltuhr und Fliegenschutzgitter in beiden Zimmern
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- Offener Flurbereich, aktuell als Büro genutzt
- Separates WC

### i Ausstattung

- 3 Klimaanlagen
- Elektrische Rollläden & elektrischer Torantrieb
- Kunststoff-Isolierfenster, zum Teil mit integriertem Fliegenschutzgitter
- Balkonkraftwerk zur Stromgewinnung
- Styropor-Dämmung in Dachboden und Keller
- Glasfaser-Vorbereitung
- Betonmüllbox Paul Wolff
- Gewölbekeller (teilunterkellert - nichtisoliert) mit Lagerpotenzial

- Betonfertigbau-Garage mit elektrischem Antrieb

- \* Hof & Außenbereich – Ein kleines Paradies

Der neu gestaltete, hochwertig gepflasterte Hof ist ein echtes Highlight:

- Schallschutzzaun zur Nachbarseite

- Partyraum im Anbau mit eigener Klimaanlage

- Abstellfläche (z. B. für Roller/Fahrräder) mit elektrischem Rollladen mit Zugang von der Straße

- Diverse Außenbeleuchtungen über Bewegungsmelder & Steckdosen

- Grünstreifen mit Obst und Zierpflanzen: u.a. Dattelbaum, Apfelbaum, Himbeersträucher, Trauben, Hibiskus

- Kakteenbeet direkt am Eingang als besonderes gestalterisches Element

- Hochbeet mit Rosmarin und Sommerblumen – Platz für weitere Bepflanzung vorhanden

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Sonstiges**

- \* Sonstiges

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand mit normaler Ausstattung und wurde über die Jahre laufend modernisiert. Der Hofbereich eignet sich sowohl zum Entspannen als auch für gesellige Anlässe. Durch die vielseitige Raumaufteilung sowie die separaten Zugänge bietet das Objekt auch Potential für Homeoffice oder Hobbyräume.

#### ✓ Fazit

Ein liebevoll gepflegtes Zuhause mit Geschichte, Stil und modernem Komfort.

Ideal für Menschen, die Charme, Funktionalität und einen idyllischen Außenbereich zu schätzen wissen.

\* Bitte keine Makleranfragen \*

## **Lage**

Lagebeschreibung

Hainburg liegt im Landkreis Offenbach in Hessen und ist Teil der wirtschaftsstarken Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre idyllische Lage am Mainufer aus – mit weitläufigen Spazier- und Radwegen entlang des Flusses.

Ein besonderes Highlight ist der beliebte Badesee Hainstadt, der nur wenige Minuten entfernt liegt und in den Sommermonaten zum Schwimmen, Entspannen und Naturgenuss einlädt.

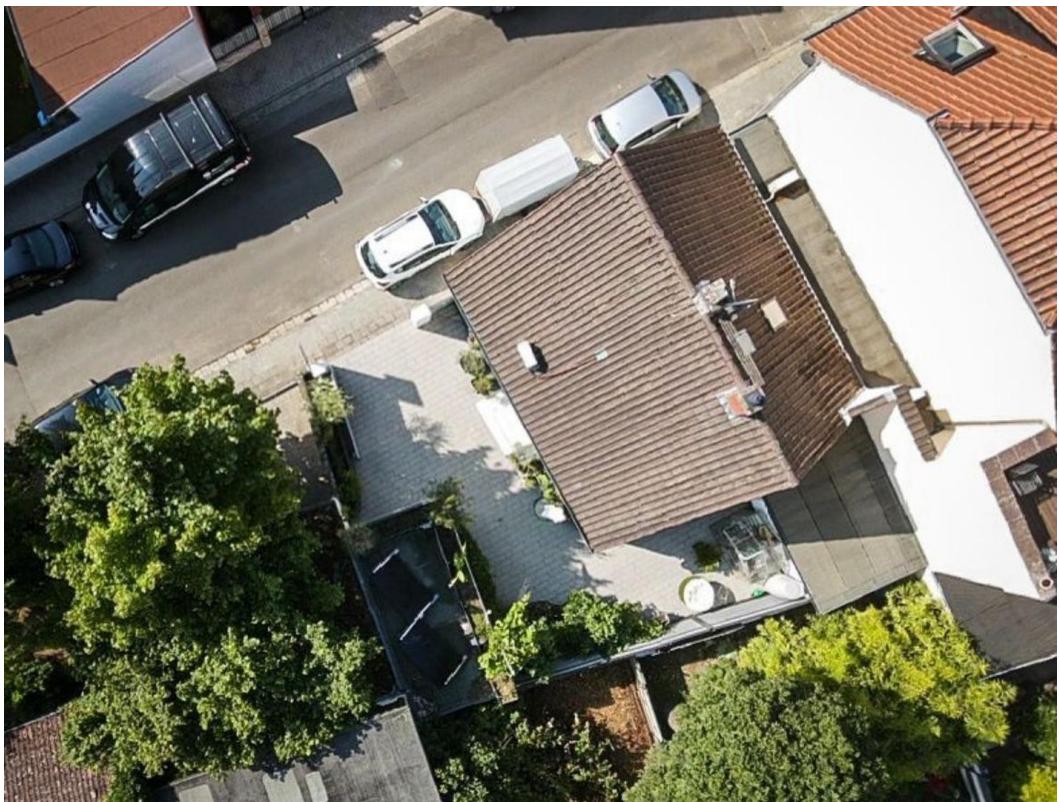
Trotz der naturnahen Umgebung ist die Anbindung hervorragend: Frankfurt, Offenbach, Hanau, Aschaffenburg und der Frankfurter Flughafen sind schnell erreichbar – ob mit dem Auto über die A3/A45 oder mit der Bahn vom nahegelegenen Bahnhof Hainburg.

Das Wohnumfeld ist ruhig, familienfreundlich und sicher. Alle wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Freizeiteinrichtungen befinden sich in direkter Nähe.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



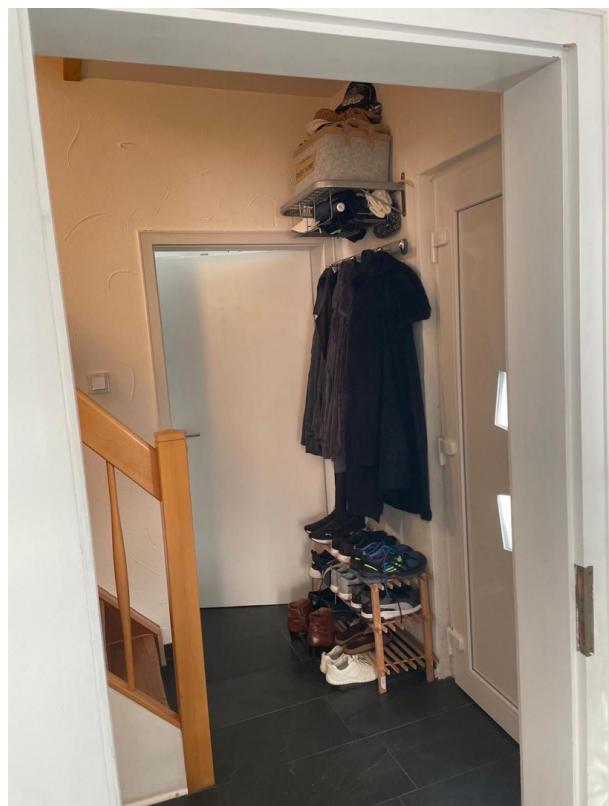
# Exposé - Galerie



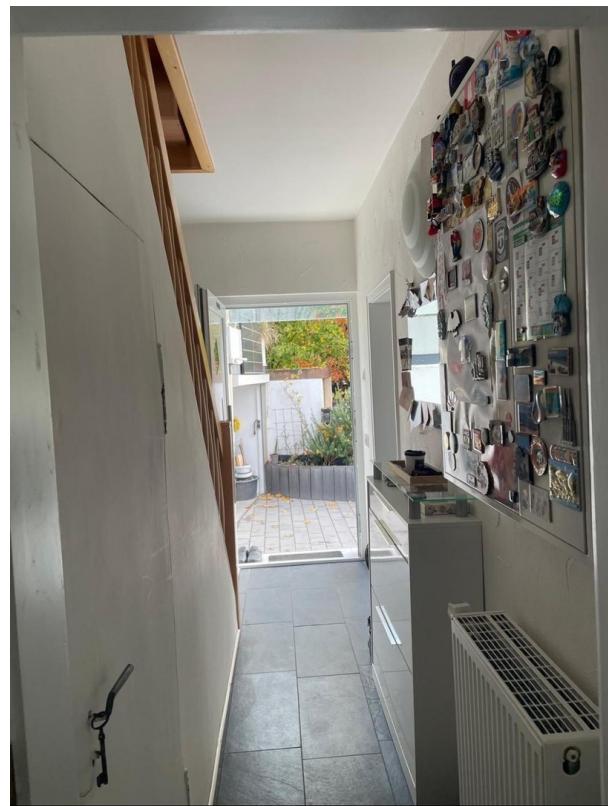
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

