

# Exposé

## Einfamilienhaus in Maintal

### Freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus in Toplage



Objekt-Nr. OM-429113

### Einfamilienhaus

Verkauf: **785.000 €**

Ansprechpartner:  
Stephan Pflanz

63477 Maintal  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1969	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	831,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	8
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	10,00	Garagen	1
Wohnfläche	283,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus in Toplage

Freuen Sie sich auf ein freistehendes, solide gemauertes Massivhaus, das sich in einer ruhigen, bevorzugten Wohnlage von Maintal-Dörnigheim befindet. Mit nur wenigen Schritten erreichen Sie das schön angelegte Mainufer, die Altstadt oder das urbane Stadtzentrum.

Es erwartet Sie ein gut geschnittenes Wohnhaus mit beheizbarem Wintergarten, das von einem großen Garten umgeben ist, in dem eine Garage und ein weiterer abschließbarer Stellplatz eingelassen sind. Sie können es flexibel als Ein- oder Zweifamilienhaus nutzen, es bietet viele Möglichkeiten, um Ihre Wünsche zu realisieren.

Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sind über ein gemeinsames Treppenhaus erreichbar und können abgetrennt, aber ebenso gut gemeinsam genutzt werden. Beide Wohnungen sind mit Küche und Bad ausgestattet und bieten Ihnen jeweils 4 gut geschnittene, geräumige Zimmer, die jeweils von der großen Wohndiele aus bequem erreichbar sind. Der Keller hat zusätzlich einen eigenen Seiteneingang, den Sie vom Garten aus erreichen. Er verfügt über zwei weitere Wohn- / Schlafzimmer, beheizbar mit Flur und Bad.

Außer den Dielen sind sämtliche Räume des Hauses, einschließlich der drei Bäder und zwei Küchen mit Fenstern versehen und hell. Im Erdgeschoss gelangen Sie vom Wohnzimmer aus in den großen beheizbaren Wintergarten. Er ist nach Süden ausgerichtet und hat zwei Türen zum Garten, an jeder Seite ein Schiebefenster und eine elektrische Sonnendachjalousie. Sie blicken hier in den schön angelegten, gepflegten Garten mit Gartenhäuschen. Die Nachbarhäuser sind weit zurückgesetzt, so dass Sie Luft zum Atmen haben und frei reden können.

Im Obergeschoss verfügen die beiden Südzimmer über einen Balkon, der ebenfalls eine schöne Aussicht in den Garten und in die Umgebung bietet. Zudem ist vom Obergeschoss ein gedämmter, sauberer, mit Auslegware und Licht bestückter Dachspitz zugänglich, der viel Stauraum bietet.

Ziehen Sie mit Ihrer großen Familie ein. Oder nutzen Sie das Anwesen als Mehrgenerationenhaus. Vermieten Sie das Obergeschoss, ggf. auch die beiden abtrennbaren Wohnräume im Keller mit Flur und Bad. Oder nutzen Sie das Obergeschoss und die Kellerräume für Büro- oder Praxisräume.

## Ausstattung

- Zwei Wohnungen mit separaten Eingängen
- Wohnliches Treppenhaus mit Holztreppe
- Beheizbarer Wintergarten, sehr gut belüftbar, großflächig verdunkelbar (Sonnenschutz)
- Zwei Wohn- /Schlafräume im Souterrain, beheizt, mit Bad und eigenem Eingang vom Garten
- Weitere Abstellräume, Werkstatt und Waschküche im Keller
- Südbalkon im Obergeschoss
- Einbauküche mit Granitplatte
- Große Wohndielen
- Parkett im Erdgeschoss (unter Teppichfußboden)
- Gedämmter, sauberer Dachspitz sorgt für viel Stauraum im OG
- Internet: Glasfaser
- Liebevoll angelegter Garten mit Gartenhaus
- Elektrische Rollläden

- Garage mit viel Stauraum
- Weiterer verschließbarer Stellplatz
- Vollständig umzäunt

**Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und kann ohne großen Aufwand bezogen werden. Anpassungen an den eigenen Geschmack, mögliche technische Optimierungen oder Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz könnten auch später oder schrittweise erfolgen.

Besichtigungstermine nach Vereinbarung. Bonität vorausgesetzt.

Es fällt keine Maklerprovision an.

## Lage

Maintal-Dörnigheim liegt zwischen Frankfurt und Hanau. Der Flughafen und verschiedene Autobahnen sind zügig erreichbar. Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Dörnigheim in Mainnähe. In zwei Minuten gehen Sie bequem zum Mainufer, der großflächigen Naherholungsanlage der Stadt Maintal, mit Kinderspielplätzen, Gastwirtschaften und anderem mehr. Genauso lange brauchen Sie bis zur nächsten Kita, zur Bushaltestelle nach Hanau oder Frankfurt, zur Bank, zum Arzt, zum Friseur, zur Eisdiele oder ins Restaurant. Drei Minuten benötigen Sie zur Apotheke und zum Bäcker. Die nächste Grundschule ist fußläufig in 10 Minuten erreichbar. Und doch befinden Sie sich abseits der Hauptstraße in einer bevorzugten, sehr ruhigen, gut bürgerlichen Wohnlage.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	194,94 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wintergarten, Balkon

# Exposé - Galerie



Frontansicht, Stellplatz



Garage und Stellplatz

# Exposé - Galerie



Kellerabgang, Garagentür



Seiteneingang Keller

# Exposé - Galerie



Terrasse Südseite



Westseite, Garten

# Exposé - Galerie



Blick in Garten von Balkon OG



Wohnbereich EG

# Exposé - Galerie



Wohnbereich EG



Blick Wintergarten, Garten

# Exposé - Galerie



Wintergarten: Türen, Fenster



Einbauküche EG

# Exposé - Galerie



Garten, Seiteneingang Garage



Schlafzimmer 1 EG

# Exposé - Galerie



Parkett im gesamten EG



Schlafzimmer 2 EG

# Exposé - Galerie



Wohndiele EG, Treppenhaus



Bad mit Bidet EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 Süden OG



Schlafzimmer 2 Süden OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3 Westen OG



Schlafzimmer 4 Osten OG

# Exposé - Galerie



Küche OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Wohndiele, hinten Treppenhaus



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 Keller



Zimmer 2 Keller

# Exposé - Galerie



Bad Keller



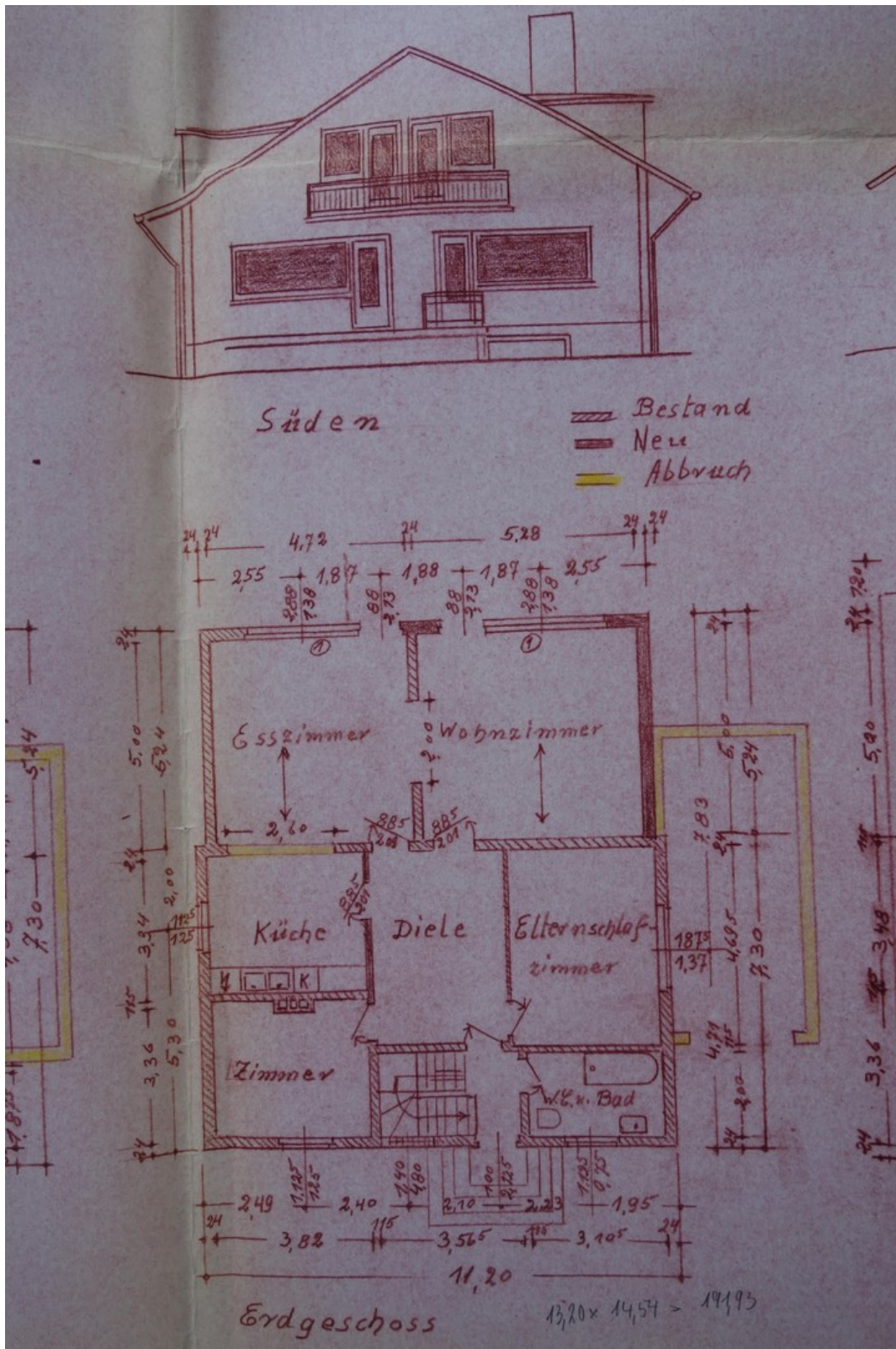
Hausanschluss Wasser

# Exposé - Galerie



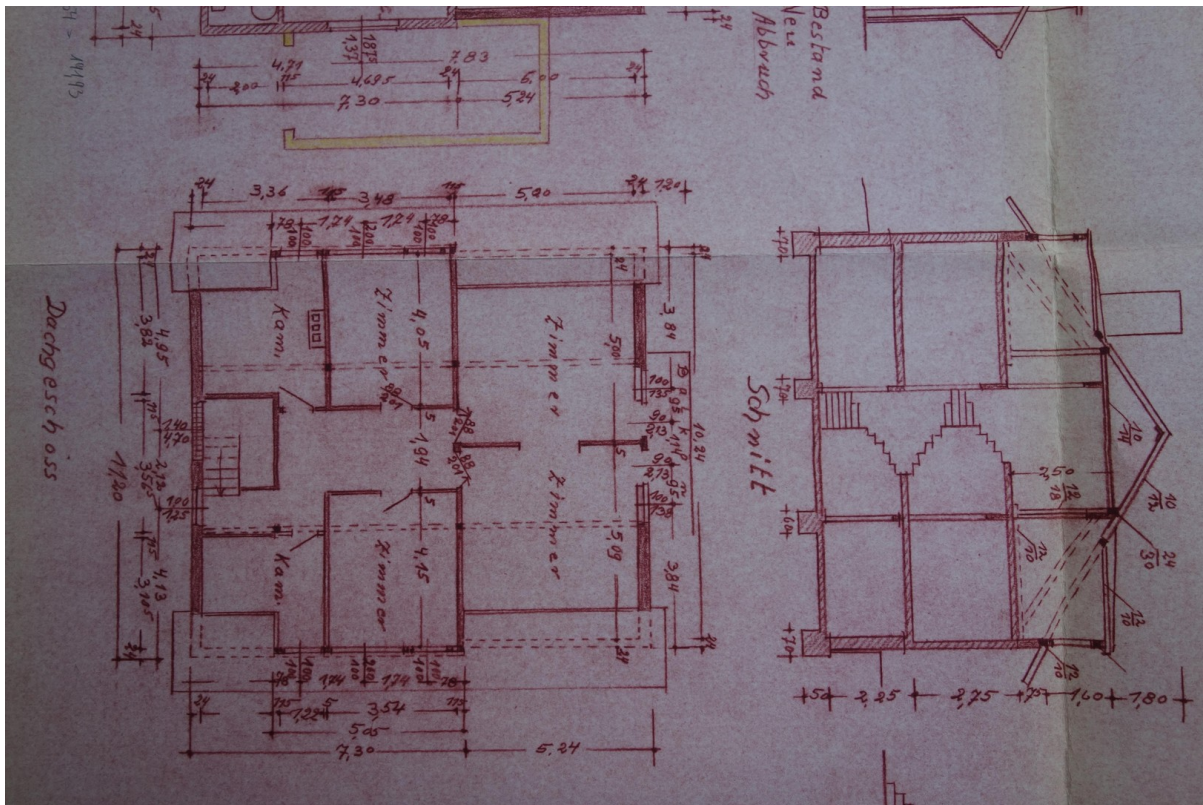
Gasheizung Viessmann

# Exposé - Grundrisse

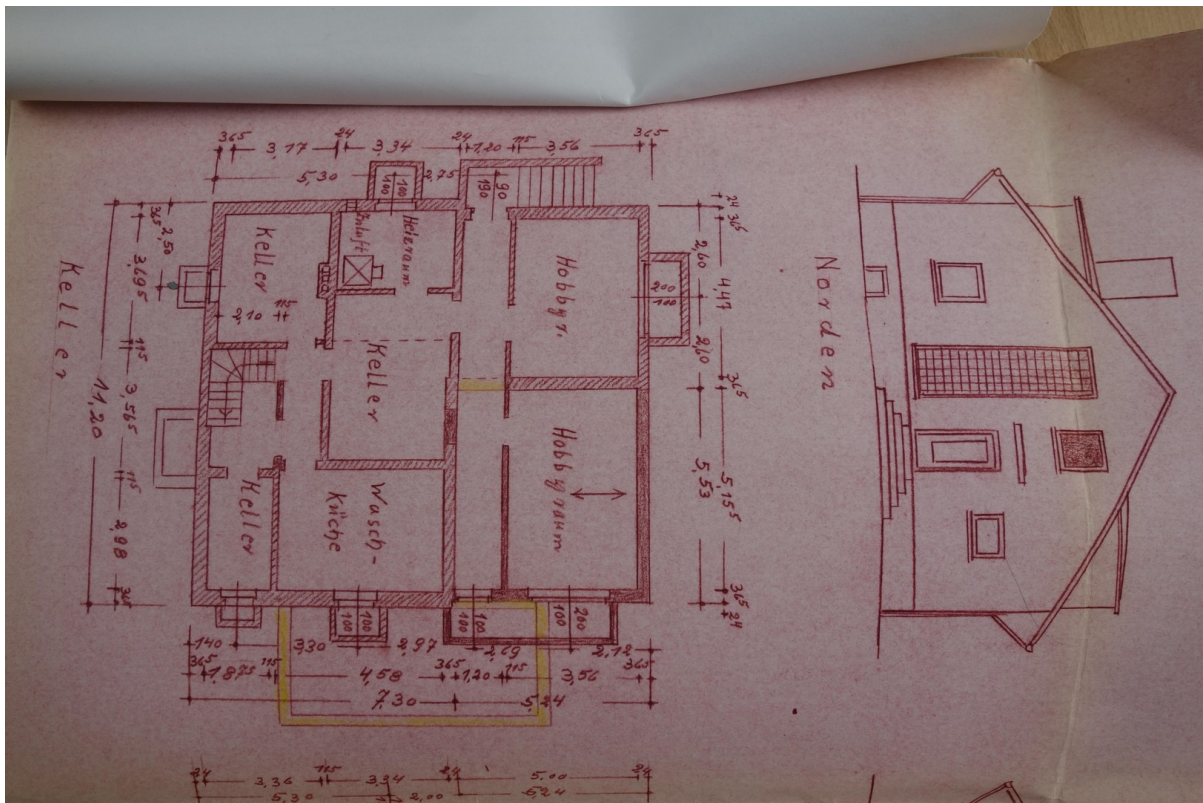


Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



Keller