

Exposé

Einfamilienhaus in Flörsheim

Familienfreundlich & flexibel: Großzügiges Haus in Flörsheim (zentral)



Objekt-Nr. OM-432788

Einfamilienhaus

Verkauf: **859.900 €**

Ansprechpartner:
Björn Weber

Eppsteiner Straße 67
65439 Flörsheim
Hessen
Deutschland

Grundstücksfläche	351,00 m²
Zimmer	6,00
Wohnfläche	220,00 m²
Energieträger	Gas
Übernahme	Nach Vereinbarung

Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Stellplätze	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In Flörsheim am Main erwartet Sie ein Zuhause, das vor allem eines bietet: Platz und Möglichkeiten. Dieses Reiheneckhaus am Georg Schütz Park ist die richtige Adresse für alle, die Raum nicht nur „haben“, sondern nutzen wollen – für Familie, Homeoffice, Gäste, Hobby oder einfach ein entspanntes Leben mit Reserven.

Mit ca. 200 m² Wohnfläche und 6 Zimmern lässt sich hier ein Alltag gestalten, der mitwächst: heute Kinderzimmer und Büro, morgen Ankleide, Fitnessraum oder Gästeetage – Sie entscheiden, was Ihr Leben gerade braucht. Dazu kommt ein 351 m² großes Grundstück, das den Wohnraum nach draußen erweitert und echte Lebensqualität schafft – vom Morgenkaffee bis zum Feierabend im Freien.

Das Haus wurde 2000 gebaut, wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt und verfügt über 3-fach verglaste Fenster – eine solide Basis für komfortables Wohnen. Kurz: Ein Haus, das nicht nur Quadratmeter liefert, sondern Spielraum – für Pläne, Komfort und Zukunft.

Ausstattung

Dieses Haus überzeugt in der Ausstattung weniger durch einzelne „Show-Highlights“, sondern durch eine durchdachte, Struktur mit vielen Nutzungsmöglichkeiten. Wer ein Zuhause sucht, das sich an das eigene Leben anpasst – statt umgekehrt – findet hier eine Basis, die im Alltag funktioniert. Die Raumaufteilung bietet Reserve für Homeoffice, Gäste, Hobbys oder Sport, ohne dass man sich in wenigen Jahren wieder „zu klein“ fühlt. Entscheidend ist nicht nur die Fläche, sondern die Art, wie sie nutzbar ist: Räume, die sich sinnvoll möblieren lassen, Zonen und eine Aufteilung, die verschiedene Lebensphasen mitmacht.

Das Dachgeschoss ist ein Mehrwert: ein großer offener Bereich, der sich flexibel als Arbeitszone, Lounge, Spiel- oder Kreativraum nutzen lässt, plus ein abgeschlossenes Zimmer. Dadurch lässt sich oben sehr gut ein separater Rückzugsraum schaffen – etwa als Büro, Gästezimmer oder privates Fitness-/Sportraum-Konzept. Wer den offenen Bereich eher „ruhig“ nutzen möchte, kann ihn als großzügiges Atelier, Lesebereich oder Medienraum gestalten; wer es funktional mag, schafft hier eine zweite Arbeitsebene, ohne den Wohnbereich unten zu blockieren. Die Kombination aus Offenheit und Abtrennung macht diese Etage besonders vielseitig.

Im Obergeschoss befindet sich der Schlafbereich: aktuell zwei Kinderzimmer, dazu das Elternschlafzimmer und ein Badezimmer. Das ist eine logische, alltagstaugliche Aufteilung mit kurzen Wegen. Gleichzeitig bleibt Spielraum: Ein Zimmer kann später als Büro, Ankleide oder Gästezimmer dienen – die Etage passt sich der Lebensphase an. Für Käufer ist das attraktiv, weil man nicht „alles neu denken“ muss: Die Grundidee stimmt sofort, und man kann je nach Bedarf feinjustieren.

Das Erdgeschoss prägt das Wohngefühl: Ein großzügiges Wohnzimmer führt direkt in den Garten. Dieser direkte Übergang nach draußen erweitert den Wohnraum spürbar und sorgt für ein offenes, helles Gesamtgefühl – besonders, wenn im Alltag die Terrassentür offensteht und Innen und Außen ineinander greifen. Die Küche ist groß genug für einen Küchentisch und damit mehr als nur „Arbeitsküche“: Sie wird zum Ort, an dem man zusammenkommt, plant, isst, redet. Ergänzt wird das Ganze durch einen hellen Bereich mit großem Lichtfenster, der wie ein kleiner Wintergarten-/Sitzbereich wirkt. Das ist ein starker Komfortpunkt, weil er zusätzliche Aufenthaltsqualität schafft – als Frühstücksplatz, Leseecke oder ruhiger Tageslichtbereich, der das Erdgeschoss aufwertet.

Auch die Nebenflächen sind stark: ein großer Keller mit mehreren Bereichen (Abstell-/Lagerflächen, ein größerer Kellerraum sowie ein separater Heizungsraum). Das klingt nüchtern, ist im Alltag aber ein echter Qualitätsfaktor. Vorräte, Koffer, Saisonartikel, Sportequipment, Werkzeuge oder Akten bekommen einen festen Platz, sodass die Wohnräume oben und aufgeräumt bleiben. Gleichzeitig entsteht Nutzreserve, die vielen Häusern fehlt: Hobby, Werkbank, Trainingsgeräte oder einfach „alles, was nicht ständig sichtbar sein soll“. Gerade bei einem großen Haus ist es wichtig, dass die Ordnung mitwächst – und genau dafür sind diese Kellerflächen ideal.

Technisch bietet das Haus eine solide Basis: beheizt über eine Gas-Zentralheizung, dazu dreifach verglaste Fenster. Das sorgt für ein angenehmes Wohnklima und unterstützt den Komfort im Alltag. Insgesamt ergibt sich ein Ausstattungsprofil, das sofort gut nutzbares

Wohnen ermöglicht und zugleich Raum lässt, um nach eigenem Geschmack zu modernisieren oder zu verfeinern – ohne dass man das Haus „neu erfinden“ muss.

Kurz: Viel Platz, Struktur und bemerkenswerte Flexibilität – mit Wohn-/Gartenbezug im Erdgeschoss, großem Dachgeschoss mit separatem Zusatzraum und Kellerflächen, die im Alltag wirklich helfen.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Flörsheim am Main ist einer dieser Standorte im Rhein-Main-Gebiet, die man nicht nur „praktisch“ findet, sondern im Alltag wirklich spürt: zentral genug, um beruflich und privat flexibel zu bleiben – und gleichzeitig angenehm, überschaubar und wohnlich. Wer hier lebt, profitiert von genau dieser Balance. Flörsheim verbindet die Nähe zu den großen Zentren der Region mit dem Gefühl, nicht ständig in deren Hektik zu stehen. Man ist schnell unterwegs, hat aber zu Hause ein Umfeld, das Ruhe, Ordnung und Alltagstauglichkeit ausstrahlt.

Die Immobilie liegt in einem wohngepägten Bereich in Flörsheim – in der Eppsteiner Straße – und genau das macht den Standort so attraktiv. Hier gilt Tempo 30, und das merkt man auch ganz real: Die Straße ist keine klassische „Durchfahrtsachse“, auf der permanent Verkehr rollt, sondern wirkt eher wie ein ruhigerer Teil eines Wohnquartiers. Es ist nicht so, dass hier „gar kein Auto“ fährt – aber es ist deutlich entspannter als an großen Verbindungsstraßen. Dadurch entsteht ein angenehmes, unaufgeregtes Wohngefühl: Man kommt nach Hause, macht die Tür zu, und der Tag kann runterfahren. Für viele Kaufinteressenten ist genau das ein entscheidender Punkt – nicht irgendein Lagebegriff, sondern das konkrete Gefühl: „Hier kann man wirklich wohnen.“

Ein besonderer Pluspunkt ist der direkte Bezug zu Grünflächen und dem Park-Umfeld. Die Nähe zu einem parkähnlichen Bereich sorgt dafür, dass der Standort nicht nur aus Häusern und Asphalt besteht, sondern dass man in kurzer Zeit „Luft“ bekommt – fürs Spazierengehen, eine kleine Runde am Abend, einfach um den Kopf frei zu machen. Diese Art von „weicher Lebensqualität“ ist schwer in Zahlen zu fassen, aber im Alltag enorm wertvoll. Man muss nicht erst ins Auto steigen, um ein bisschen Ruhe oder Grün zu haben, sondern hat diese Qualität praktisch vor der Tür. Genau das macht die Lage zugleich lebendig und erholsam.

Auch das Umfeld wirkt insgesamt angenehm und alltagstauglich: Es ist kein lauter Hotspot, aber auch nicht abseits. Man wohnt nicht in einer Ecke, die sich „abgeschnitten“ anfühlt, sondern in einem Bereich, der gut in die Stadt eingebunden ist. Flörsheim selbst bietet eine solide Infrastruktur, die man im Alltag nutzt, ohne ständig darüber nachzudenken: typische Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, ärztliche Versorgung, Vereine, Freizeitangebote : die Dinge, die das Leben unkompliziert machen. Und genau das ist für viele Interessenten wichtiger als jede Hochglanzformulierung: Ein Standort, an dem der Alltag läuft.

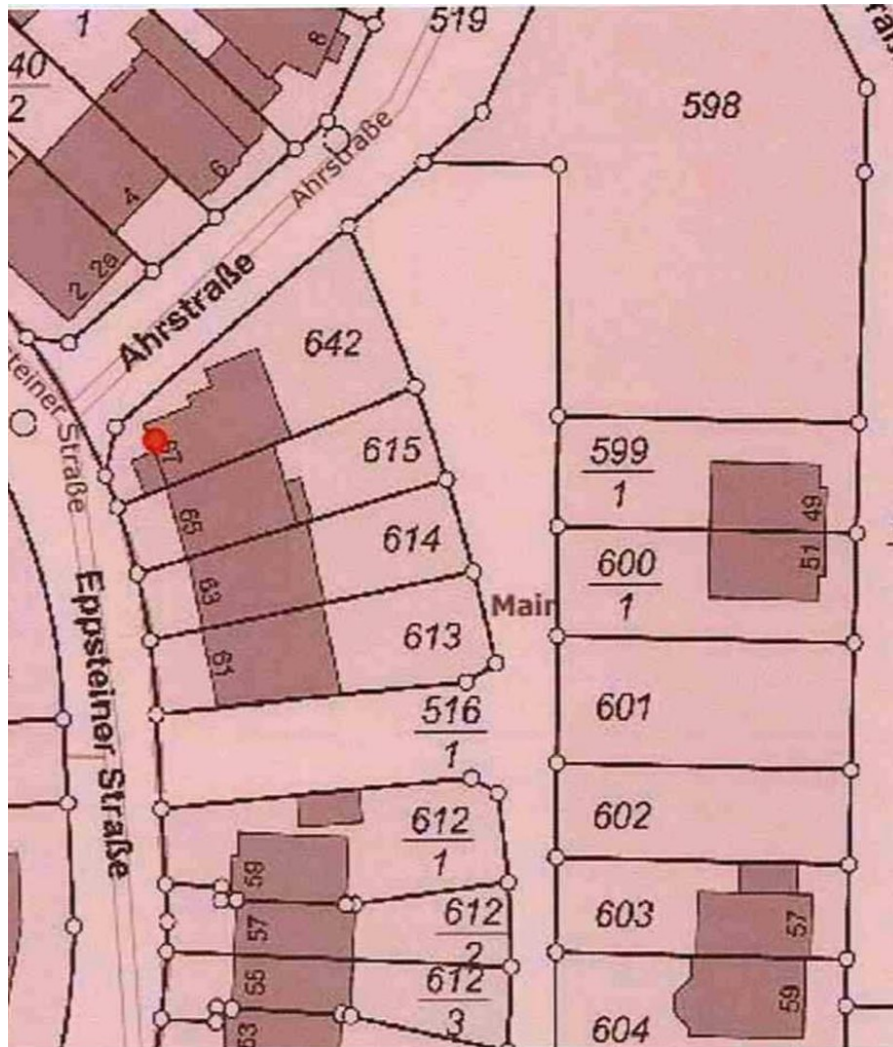
Gleichzeitig ist Flörsheim als Stadt innerhalb des Rhein-Main-Gebiets hervorragend positioniert. Wer in der Region arbeitet oder viel unterwegs ist, schätzt die gute Erreichbarkeit der umliegenden Zentren. Ob Frankfurt, Wiesbaden oder Mainz – Flörsheim liegt so, dass man sich im Alltag nicht „festgefahren“ fühlt. Man kann die Metropolregion nutzen, ohne dauerhaft in ihr zu stecken. Diese Kombination aus regionaler Nähe und lokalem Wohnkomfort ist ein Kernargument der Lage: Man wohnt in einer Umgebung mit entspannterem Rhythmus und hat trotzdem die großen Möglichkeiten der Region in Reichweite.

Was den Standort zusätzlich attraktiv macht, ist seine Vielseitigkeit. Das Umfeld passt nicht nur zu einem bestimmten Lebensmodell. Es funktioniert für Menschen, die Ruhe suchen, genauso wie für alle, die aktiv sind und gerne „draußen“ leben – und für alle, die eine gute Mischung aus beidem wollen. Wer im Homeoffice arbeitet, schätzt ein ruhigeres Tempo-30-Umfeld. Wer sportlich ist oder gern spazieren geht, profitiert vom nahen Grün. Wer beruflich mobil sein muss, profitiert von der Rhein-Main-Anbindung. Und wer einfach ein Zuhause sucht, das nicht jeden Tag nach Kompromiss schmeckt, findet hier eine Lage, die in Summe stimmig ist.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Karte