

Exposé

Doppelhaushälfte in Mainhausen

Hochwertige Doppelhaushälfte mit Effizienz, Komfort & perfekter Lage



Objekt-Nr. OM-469344

Doppelhaushälfte

Verkauf: **729.000 €**

Ansprechpartner:
Holger Eichhorn

63533 Mainhausen
Hessen
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	234,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	140,00 m ²	Stellplätze	4
Nutzfläche	180,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Fernwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese sehr gepflegte Doppelhaushälfte überzeugt durch eine außergewöhnlich ausgewogene Kombination aus Wohnkomfort, Energieeffizienz und Lagequalität.

Raumkonzept – durchdacht, hochwertig, wohnlich.

- Erdgeschoss

Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Wohnküche

Direkter Zugang zur großen Süd-Terrasse (ca. 18 m²) mit Markise und 66m² großem Garten.

Gäste-WC mit Fenster.

Fußbodenheizung.

Hochwertige Holzterrappe mit Vollholzstufen als zentrales Gestaltungselement.

Großzügiger Garderobenbereich.

- Obergeschoss

Drei helle Zimmer, flexibel nutzbar als Kinder-, Arbeits-, Gäste- oder Schlafzimmer.

Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, WC, Fußbodenheizung und Anschluss für einen Handtuchheizkörper.

- Dachgeschoss

Großzügiges Schlafzimmer-Studio (ca. 50 m² Grundfläche).

Maßgefertigte Einbauschränke im Schlafzimmer.

=> ideal für Paare mit viel Kleidung und hohem Stauraumbedarf.

Dachschrägen mit hoher Wohnqualität.

Perfekt als Elternbereich, Rückzugsort oder Homeoffice.

Einbauschränke sind im Preis enthalten.

- Untergeschoss

Zwei große, getrennte Kellerräume mit Fenstern,

Flur und Treppe.

Beheizter Kellerraum mit Anschlüssen für 2 Waschmaschinen und Trockner.

Kalter Kellerraum mit Elektroanschlüssen, z. B. für zusätzlichen Kühlschrank und Tiefkühlschrank.

Zusätzlicher Stauraum im Flur unter der Treppe für Internet- und Haustechnik, sowie Platz für zusätzliche Schränke.

- Ausstattung

2 offizielle Parkplätze in der Einfahrt und 2 Parkmöglichkeiten neben dem Haus auf eigenem Grundstück.

Unterirdische 3.000 Liter Regenwasserzisterne für WC-Spülung & Gartenbewässerung.

Glasfaseranschluss mit super schnellen 300 Mbit/s Download und 100 Mbit/s Upload.

Kostenfreies TV durch eigene Satellitenschüssel.

Satelliten- und Netzwerkanschlüsse in allen Zimmern.

Zusätzliche Leerrohre zur Verkabelung, insbesondere für Dolby-Surround-System im Wohnzimmer.

- Küche

Gepflegt & hochwertig.

Einbauküche in sehr gutem Zustand und hochwertigen Markengeräten,

ausgestattet mit Dampfgerar, Eck-Ceranfeld und Dunstabzug mit Abluft nach Außen.

Granitarbeitsplatte.

Funktional, hochwertig und sofort nutzbar.

Einbauküche im Preis enthalten.

Ausstattung

Bezugsfertig ohne Reparatur- oder Sanierungsbedarf.

Kleinere Instandhaltungen wurden stets zeitnah und fachgerecht ausgeführt.

Ideal für Käufer, die keine Baustelle, sondern ein souveränes, langfristig werthaltiges Zuhause suchen.

Auf Wunsch können zusätzliche Möbel und Einrichtungsgegenstände übernommen werden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Immobilie ist gemäss Bauträger und beim Finanzamt als Einfamilienhaus eingestuft, weil Dach und Hauswand komplett getrennt vom Nachbarhaus. Notarielle Beglaubigung liegt vor.

Ein hochwertiges, gepflegtes und energieeffizientes Zuhause in sehr guter Lage – für Käufer, die Substanz, Komfort, Technik und langfristige Qualität schätzen.

Einziehen. Ankommen. Bleiben.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße innerhalb eines Wohngebiets am Ortsrand von Mainflingen, einem der gefragtesten Ortsteile von Mainhausen. Die Lage verbindet hohe Wohnruhe mit kurzen Wegen und einer sehr guten Anbindung im Rhein-Main-Gebiet.

Der bekannte und beliebte Badensee Mainflingen ist in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar und bietet in den Sommermonaten einen hohen Freizeitwert.

Der Wald liegt nur etwa 5 Gehminuten entfernt und lädt zu Spaziergängen, Jogging oder Fahrradtouren ein.

Auch der Main ist in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet zusätzliche Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Einkaufsmöglichkeiten wie Drogeriemarkt, Supermarkt und Getränkemarkt befinden sich nur ca. 5 Gehminuten entfernt und ermöglichen einen komfortablen Alltag ohne Auto.

Bus und Hopper sorgen für eine schnelle Verbindung nach Seligenstadt.

Zudem sind zwei Autobahnen in wenigen Minuten erreichbar.

Die Innenstadt von Aschaffenburg mit attraktiver Altstadt, Kino und Theater ist in ca. 20 Minuten erreichbar.

Die Frankfurter Innenstadt sowie der Flughafen Frankfurt am Main liegen in etwa 25 Minuten Entfernung – ideal für Pendler.

=> Eine Lage, die Ruhe, Natur, Infrastruktur und Mobilität auf selten ausgewogene Weise vereint.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	57,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Haus

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Studio

Exposé - Galerie



Studio



Bad mit Dusche und Wanne

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Kind 1

Exposé - Galerie

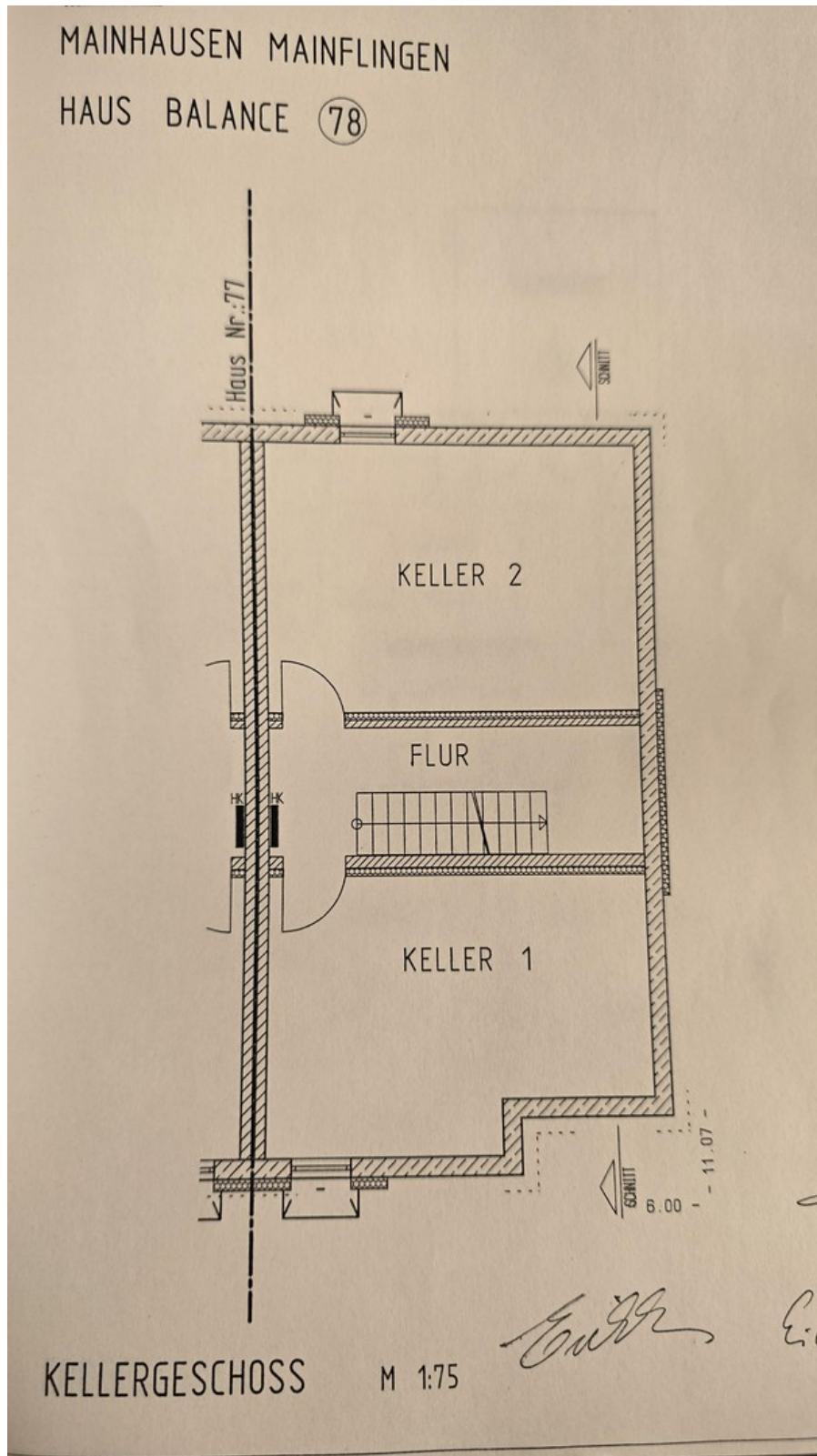


Gästezimmer

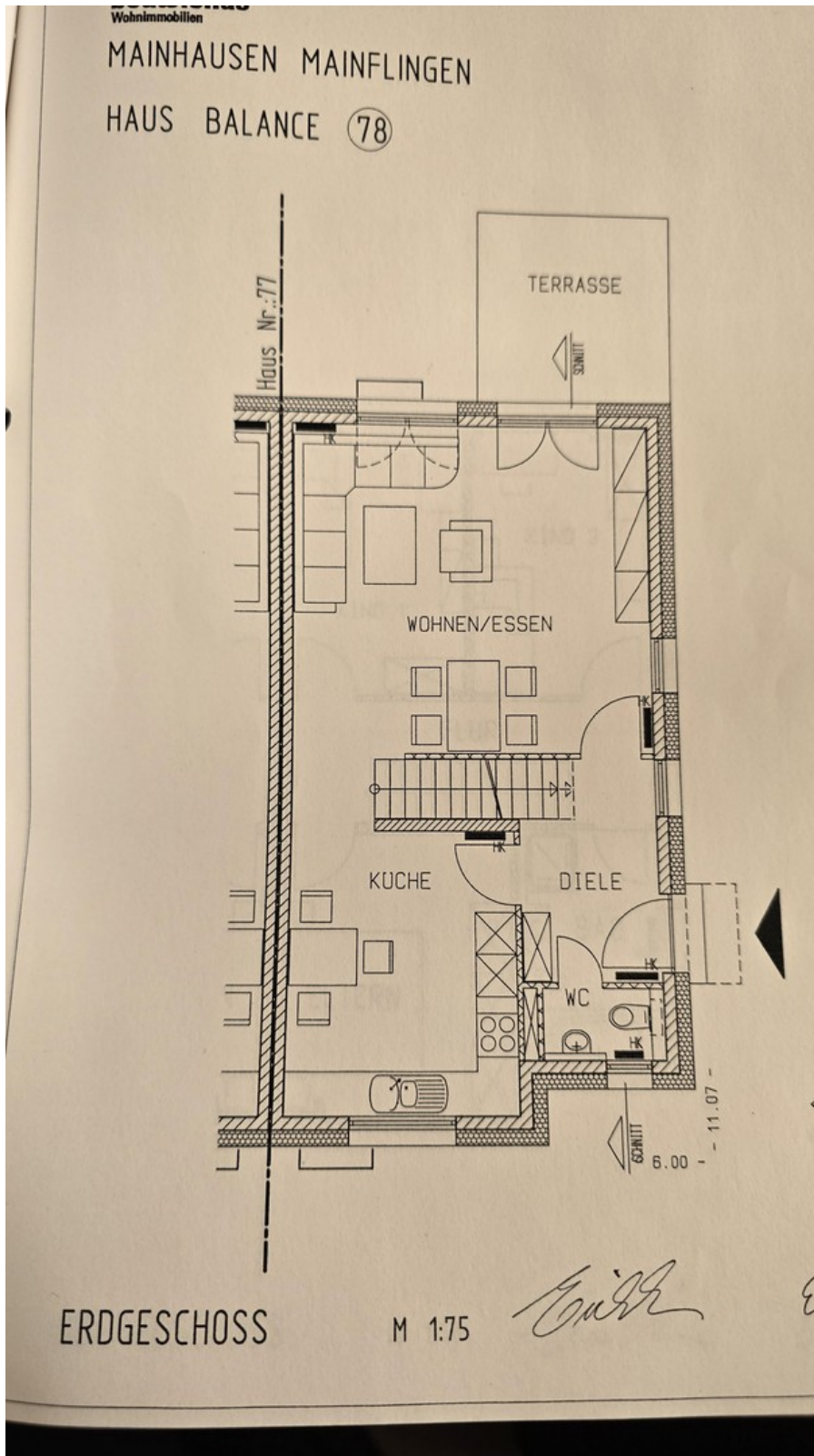


Garten

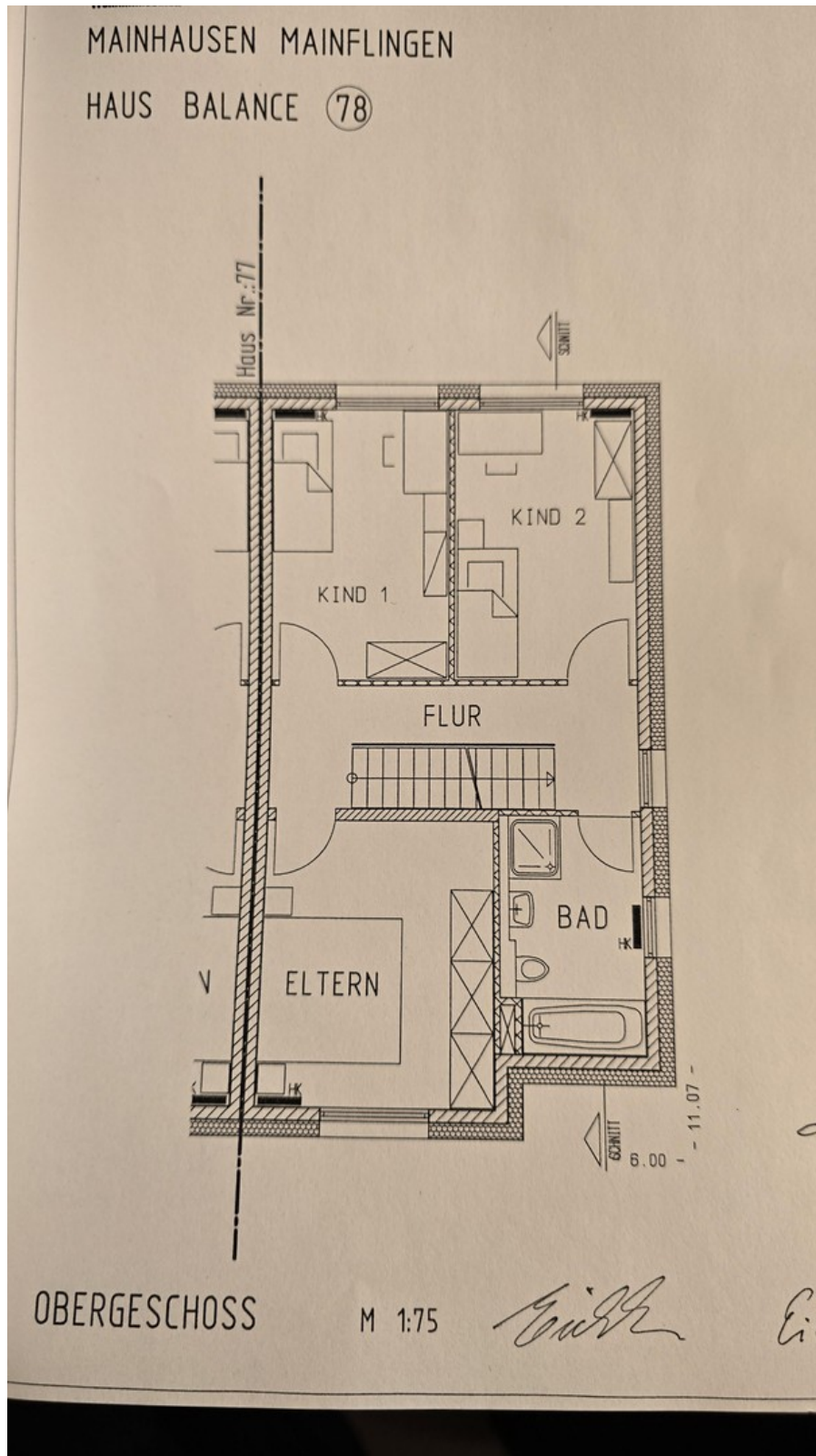
Exposé - Grundrisse



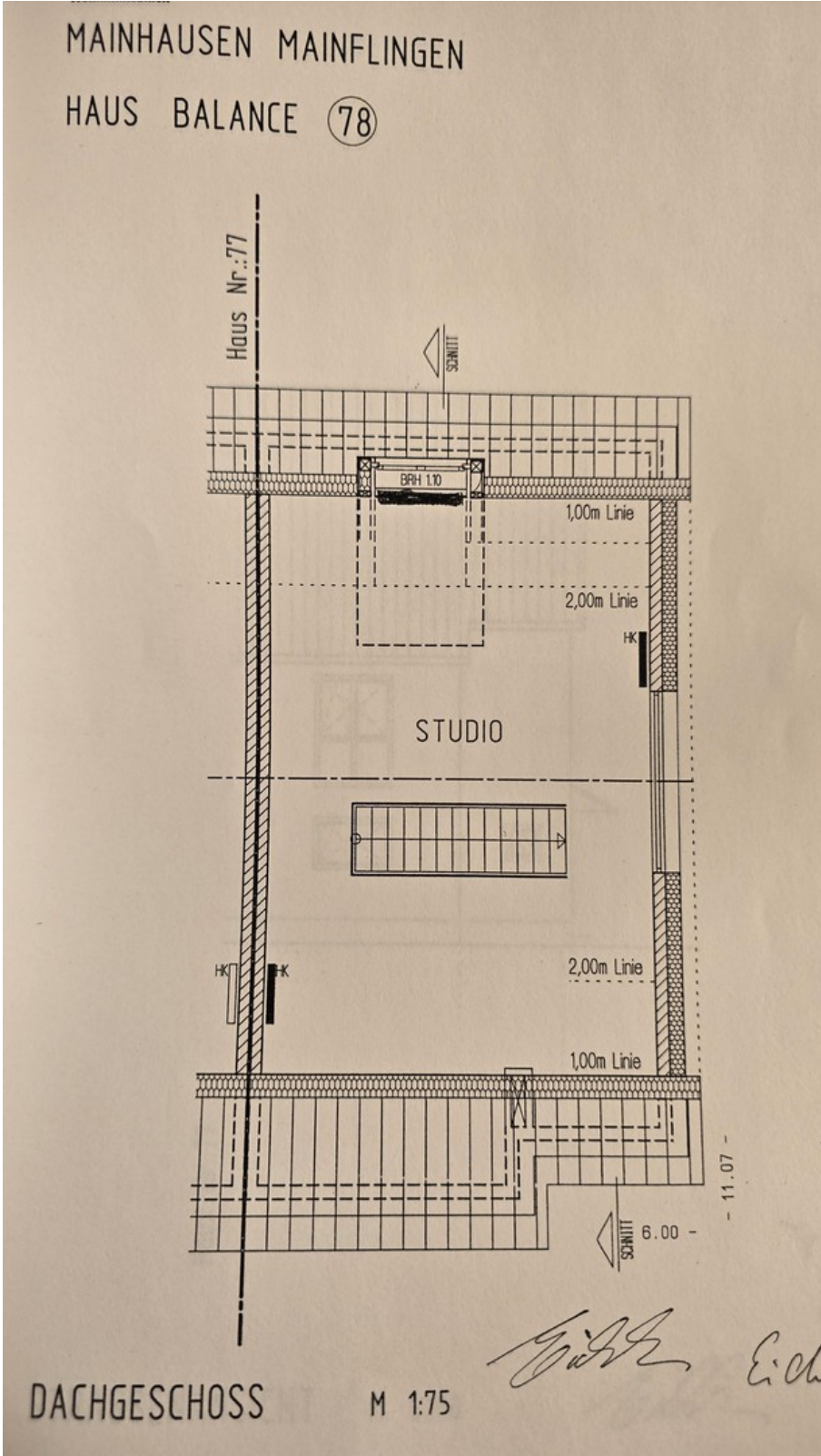
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

