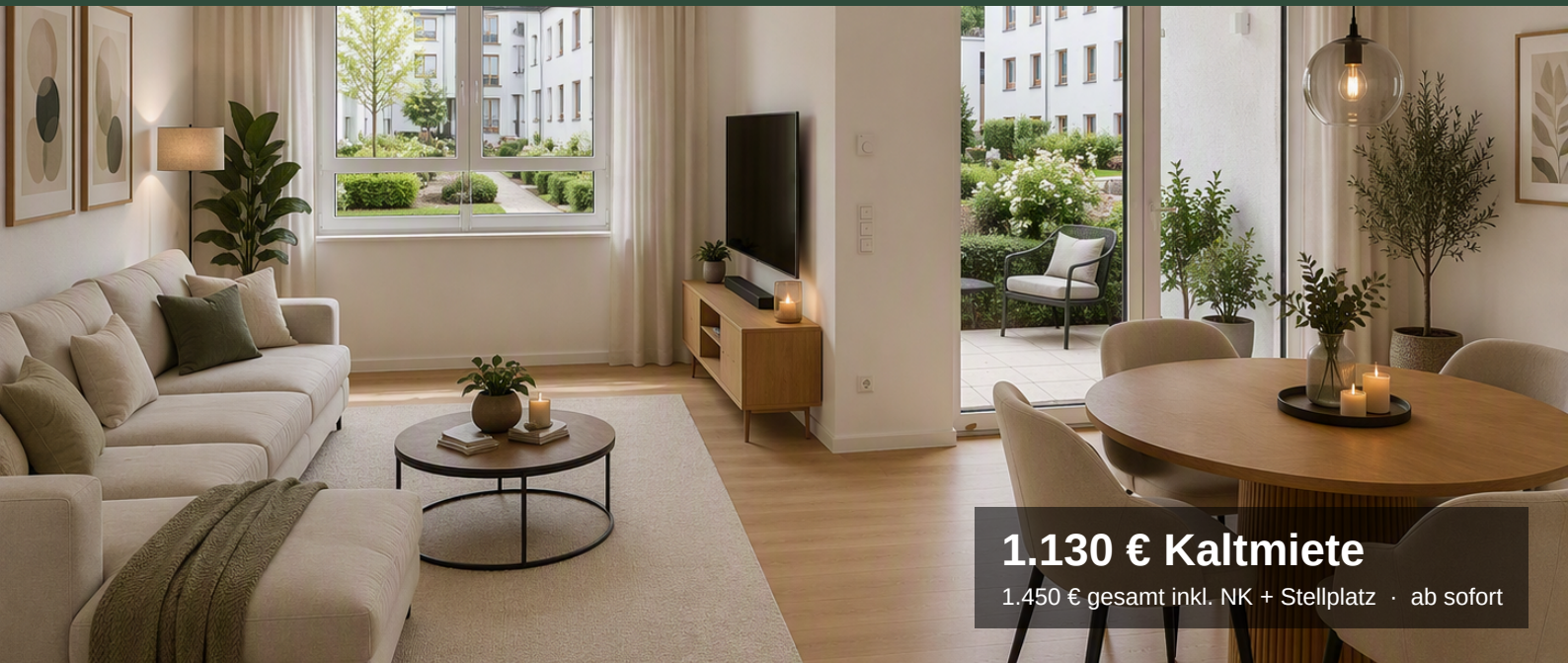


2-Zimmer-Gartenwohnung im Neubau-Erstbezug

Herbert-Belser-Ring 2 (Haus 1.1, Wohnung 02) · 63477 Maintal-Dörnigheim



1.130 € Kaltmiete

1.450 € gesamt inkl. NK + Stellplatz · ab sofort

65,20 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

EG

mit Terrasse

60–70 m²

Gartenanteil

A+

Energieklasse

2026

Baujahr

Urban wohnen. Grün leben.

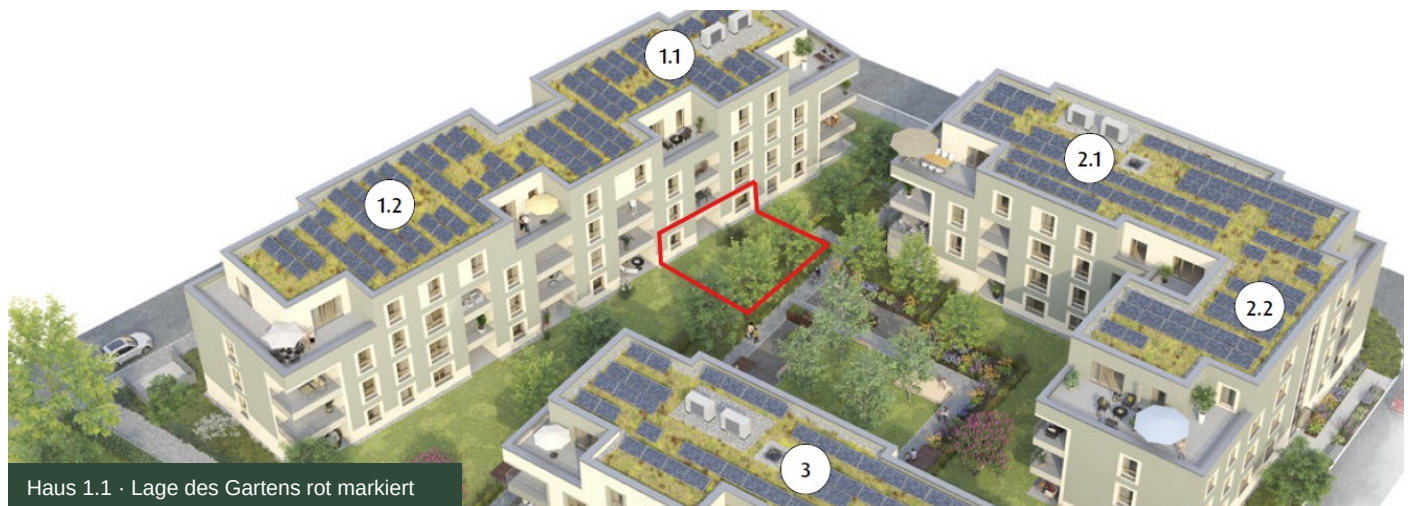
Die Erdgeschosswohnung verbindet ca. 65,20 m² Wohnfläche mit einem ca. 60–70 m² großen Gartenanteil zur exklusiven Nutzung und eigener Terrasse. Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich (32,61 m²) öffnet sich zur Terrasse; Schlafzimmer, Bad, Hauswirtschaftsraum und Diele ergänzen den Grundriss.

Das Gebäude wird als KfW-Effizienzhaus 40 errichtet und ist QNG-zertifiziert. Eine Wärmepumpe übernimmt Heizung und Warmwasser; Regenwasser wird für die WC-Spülung genutzt.

Waldrand und Mainauen liegen in unmittelbarer Nähe, Frankfurt und Hanau sind schnell erreichbar.

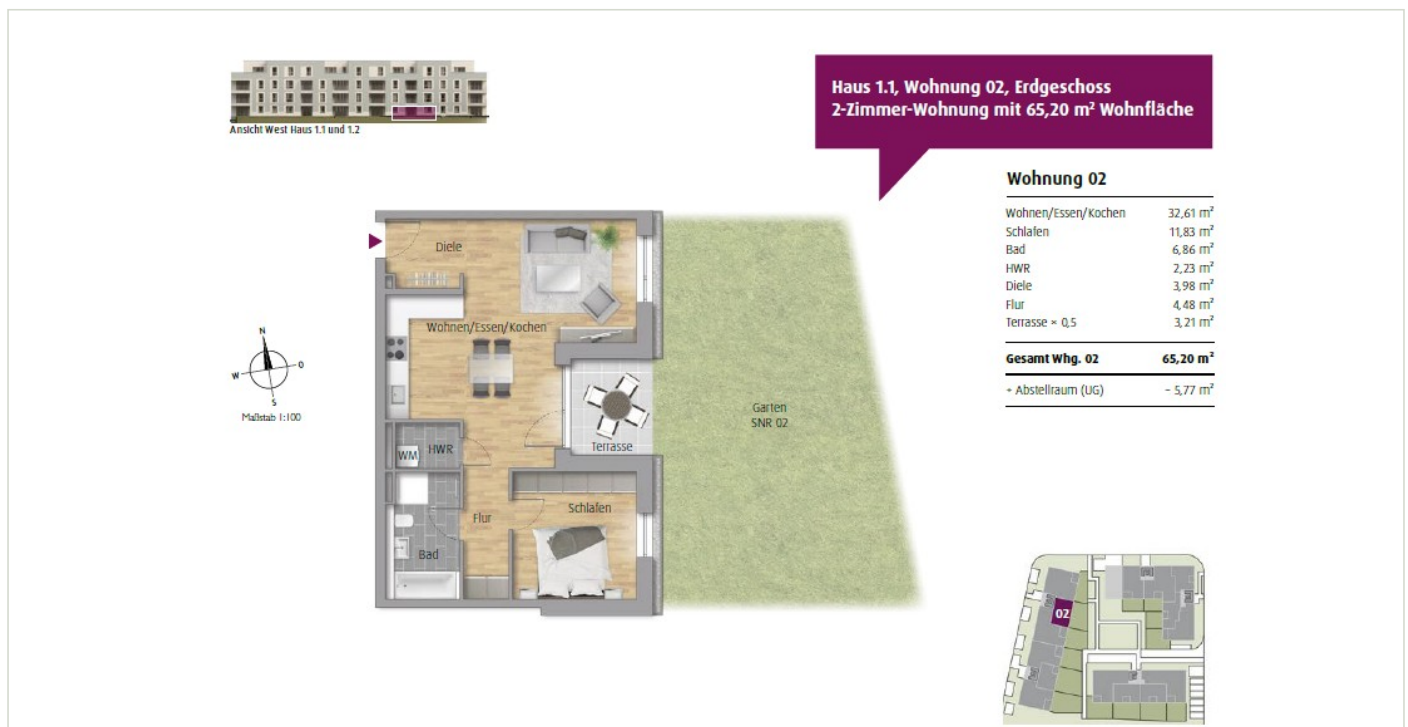
Ausstattung

- Nobilia-Einbauküche mit Bosch-Geräten
- Bad bezugsfertig: Duschtrennwand, Waschtisch-Unterschrank, LED-Spiegel, Accessoires
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Elektrische Rollläden
- Personenaufzug
- Kellerabteil ca. 5,77 m²
- Tiefgaragenstellplatz (100 €/Monat, Bestandteil der Anmietung)
- EH40-QNG, Wärmepumpe, PV-Anlage auf dem Dach
- Brauchwassernutzung (WC-Spülung)



Haus 1.1 · Lage des Gartens rot markiert

Grundriss



Mietkosten

Kaltmiete	1.130 €
Nebenkostenvorauszahlung inkl. Heizung	220 €
Tiefgaragenstellplatz	100 €
Gesamtmiete monatlich	1.450 €
Kaution (3 Kaltmieten)	3.390 €
Provision	keine

Energie

Energiebedarfsausweis · Endenergiebedarf 6,6 kWh/(m²·a) · Effizienzklasse A+ · Wärmepumpe (Strom) · Baujahr Gebäude und Wärmerezeuger 2026 · gültig bis 13.08.2036

Lage

Ruhige, grüne Lage in Maintal-Dörnigheim am Übergang von Wohngebiet und Waldrand. Main und Mainauen in unmittelbarer Nähe – für Spaziergänge, Joggen und Radtouren.

Bahnhof Maintal-Ost mit Verbindungen Richtung Frankfurt und Hanau; Anbindung an A66 und A661. Einkauf, Gastronomie, Ärzte und Kitas in der näheren Umgebung.

BESICHTIGUNG & KONTAKT

Sascha Querbach

Telefon 0172-9722274

Besichtigung nach Vereinbarung

Bezug ab sofort möglich

Fotos der Wohnung (Aufnahmen Oktober 2026, unmöbliert)



Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse



Einbauküche



Wohn-/Essbereich mit Küche



Wohnbereich



Schlafzimmer



Bad