

Immobilienexposé



Familiendomizil im schönen
Flörsheim - Wicker

Wohnen am Tor zum Rheingau

gepflegtes, familienfreundliches Reihenendhaus
mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Highlights auf einen Blick

- Ca. 139 m² Wohnfläche
- 5 bis 6 Zimmer mit flexiblem Grundriss
- Vollunterkellert mit Hobbyraum, Werkstatt und viel Stauraum
- Dachgeschoss mit eigenem Bad (Dusche), Küche und Balkon – ideal als separate Wohneinheit oder zusätzliche Zimmer
- Neue Viessmann Luft-Wasser-Wärmepumpe (12/2025) für Heizung und Warmwasser
- Trinkwasser-Enthärtungsanlage (12/2025)
- Fenster im Jahr 2011 erneuert (Kellerfenster ausgenommen)
- Klimaanlage im Wohn- und Elternschlafzimmer
- Gedämmter und verkleideter Spitzboden als zusätzliche Abstellfläche
- Ruhiger, nicht einsehbarer Garten mit hoher Hecke und kleinem Gartenteich
- Regenwassernutzung und eigener Brunnen zur Gartenbewässerung
- Direkter Gartenzugang vom Keller
- Garage im unmittelbar angrenzenden Garagenhof
- Zusätzlicher Stellplatz auf dem eigenen Grundstück
- Öffentliche Parkmöglichkeiten direkt am Haus
- Attraktive Kapitalanlage mit derzeitigen Kaltmieteinnahmen von 1.473 € monatlich (inkl. Garage) oder zukünftige Eigennutzung
- Keine Maklerprovision

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenendhaus vereint großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Auf rund 139 m² Wohnfläche, verteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss, bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Das Herzstück des Hauses bildet der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten. Die hohe Hecke sorgt für einen hervorragenden Sichtschutz und schafft eine private Wohlfühloase. Ein kleiner Gartenteich rundet das harmonische Gesamtbild ab. Für die Gartenbewässerung stehen sowohl eine Regenwassernutzung als auch ein eigener Brunnen zur Verfügung.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer sowie das Badezimmer mit Badewanne und WC.

Ein besonderes Highlight ist das Dachgeschoss. Hier stehen ein Wohn-/Schlafzimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein großzügiger Balkon zur Verfügung, der sowohl vom Wohnraum als auch von der Küche aus erreichbar ist. Dieser Bereich eignet sich ideal als Rückzugsort für erwachsene Kinder, Gäste oder als Homeoffice. Alternativ kann die Küche ohne großen Aufwand als zusätzliches Zimmer genutzt werden, sodass insgesamt bis zu sechs Zimmer zur Verfügung stehen.

Auch das Untergeschoss überzeugt durch seine Funktionalität. Neben einem Hobby- bzw. Werkstattraum, zwei Abstellräumen sowie dem Heizungs- und Waschraum bietet der Keller über eine Außentreppe einen direkten Zugang zum Garten.



Ein weiterer Pluspunkt ist die umfangreiche Ausstattung. Die Fenster wurden 2011 erneuert (Kellerfenster ausgenommen). Seit Dezember 2025 sorgt eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe von Viessmann für die Beheizung des Hauses über klassische Heizkörper sowie für die Warmwasserversorgung. Dadurch verfügt die Immobilie bereits über eine zeitgemäße und zukunftsorientierte Heiztechnik mit dem Energieträger Strom. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen Klimaanlage im Wohnzimmer sowie im Elternschlafzimmer und eine Trinkwasserenthärtungsanlage.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage im direkt angrenzenden Garagenhof sowie einen zusätzlichen Stellplatz auf dem eigenen Grundstück. Besonders praktisch sind die kurzen Wege vom Fahrzeug bis zum Haus oder Garten. Gleichzeitig bietet der Garagenhof Kindern eine geschützte Spielfläche abseits des Straßenverkehrs.



Lage



Die Immobilie befindet sich im beliebten Flörsheimer Stadtteil Wicker – einem der schönsten Weinorte des Main-Taunus-Kreises und auch als "Tor zum Rheingau" bekannt. Wicker verbindet den Charme eines gewachsenen Weinortes mit einer hervorragenden Infrastruktur und zählt seit vielen Jahren zu den gefragtesten Wohnlagen der Region.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, ruhigen Straßen und einer angenehmen Nachbarschaft. Besonders beliebt sind die zahlreichen Spazier- und Radwege durch die Weinberge, die direkt vor der Haustür beginnen und einen hohen Freizeit- und Erholungswert bieten. Zahlreiche Straußwirtschaften, Weingüter und traditionelle Feste verleihen dem Ort seinen besonderen Charakter und machen Wicker weit über die Region hinaus bekannt.

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie vielfältige Sport- und Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Die Flörsheimer Innenstadt sowie die Mainuferpromenade liegen nur wenige Fahrminuten entfernt.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt. Über die nahegelegenen Autobahnen A3, A66 und A671 sind Frankfurt am Main, Wiesbaden, Mainz sowie der Frankfurter Flughafen innerhalb kurzer Zeit erreichbar. Der Bahnhof Flörsheim bietet zudem eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, hoher Lebensqualität und exzellenter Infrastruktur macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Attraktive Perspektiven - Kapitalanlage oder zukünftiges Eigenheim

Die Immobilie ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 1.443 € zuzüglich 30 € für die Garage. Damit bietet das Haus bereits heute eine solide Grundlage für Kapitalanleger, die von laufenden Mieteinnahmen profitieren möchten.

Da die Beheizung und Warmwasserversorgung vollständig über die moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Strom erfolgt und der Mieter hierfür einen eigenen Stromliefervertrag abschließt, entfallen die sonst üblichen Abrechnungen für Heiz- und Warmwasserkosten über den Vermieter. Dies reduziert den Verwaltungsaufwand bei der jährlichen Nebenkostenabrechnung spürbar.

Gleichzeitig eröffnet die flexible Raumaufteilung vielfältige Perspektiven für eine spätere Eigennutzung. Ob als großzügiges Familienhaus, Mehrgenerationenhaus oder mit einem separaten Bereich im Dachgeschoss für Gäste, Homeoffice oder erwachsene Kinder – die Immobilie passt sich unterschiedlichen Lebenssituationen an.

Somit eignet sich dieses Haus gleichermaßen als langfristige Kapitalanlage wie auch als zukünftiges Zuhause in einer der beliebtesten Wohnlagen in Flörsheim-Wicker.

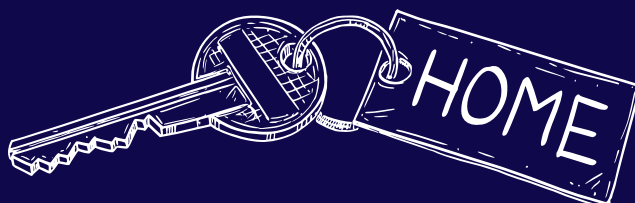


Eckdaten der Immobilie

Bieterverfahren - Mindestgebot 520.000,-€

Objektart	Reihenendhaus
Adresse	Erich-Bauer-Str. 14 65439 Flörsheim
Baujahr	1982
Wohnfläche	ca. 139m ²
Grundstück	300m ² + 18m ² Garage
Zimmer	5-6
Etagen	EG, OG und DG
Keller	Ja, vollunterkellert
Klimaanlage	Ja
Fenster	Erneuert im Jahr 2011
Heizung	Luft-Wasser- Wärmepumpe (Viessmann; 12/2025)
Warmwasser	Über Wärmepumpe

Balkon	2 Balkone (OG u. DG)
Garten	sichtgeschützt, Brunnen u. Regenwassernutzung
Terrasse	Ja
Garage	Ja
Stellplatz	Ja, auf dem Grundstück
Badezimmer	2
Gäste WC	Ja
Spitzboden	gedämmt u. verkleidet
vermietet	Ja, seit 01.08.2015
Kaltmiete	1.443,-€ / Monat
Garagenmiete	30,-€ / Monat
Miete gesamt	1.473,-€ / Monat
Verfügbarkeit	nach Absprache



Verkauf im Bieterverfahren

Der Verkauf dieser Immobilie erfolgt im Rahmen eines geregelten Bieterverfahrens.

Das **Mindestgebot beträgt 520.000,-€.**

Nach der Besichtigung haben Kaufinteressenten die Möglichkeit, innerhalb der festgelegten Frist ihr persönliches Kaufpreisangebot inklusive Finanzierungsbestätigung oder Kapitalnachweis schriftlich abzugeben. Die Finanzierungsbestätigung muss mindestens den angebotenen Kaufpreis abdecken.

Das Bieterverfahren bietet allen Interessenten die gleiche Chance, ein Angebot entsprechend ihrer individuellen Preisvorstellung einzureichen. Der Verkäufer entscheidet nach Ablauf der Angebotsfrist, ob und mit welchem Interessenten ein Kaufvertrag abgeschlossen wird.

Wichtiger Hinweis:

Das Mindestgebot stellt keinen Festpreis dar und begründet weder einen Anspruch auf den Erwerb der Immobilie noch eine Verpflichtung des Verkäufers zum Verkauf. Ein Kaufvertrag kommt ausschließlich durch notarielle Beurkundung zustande.

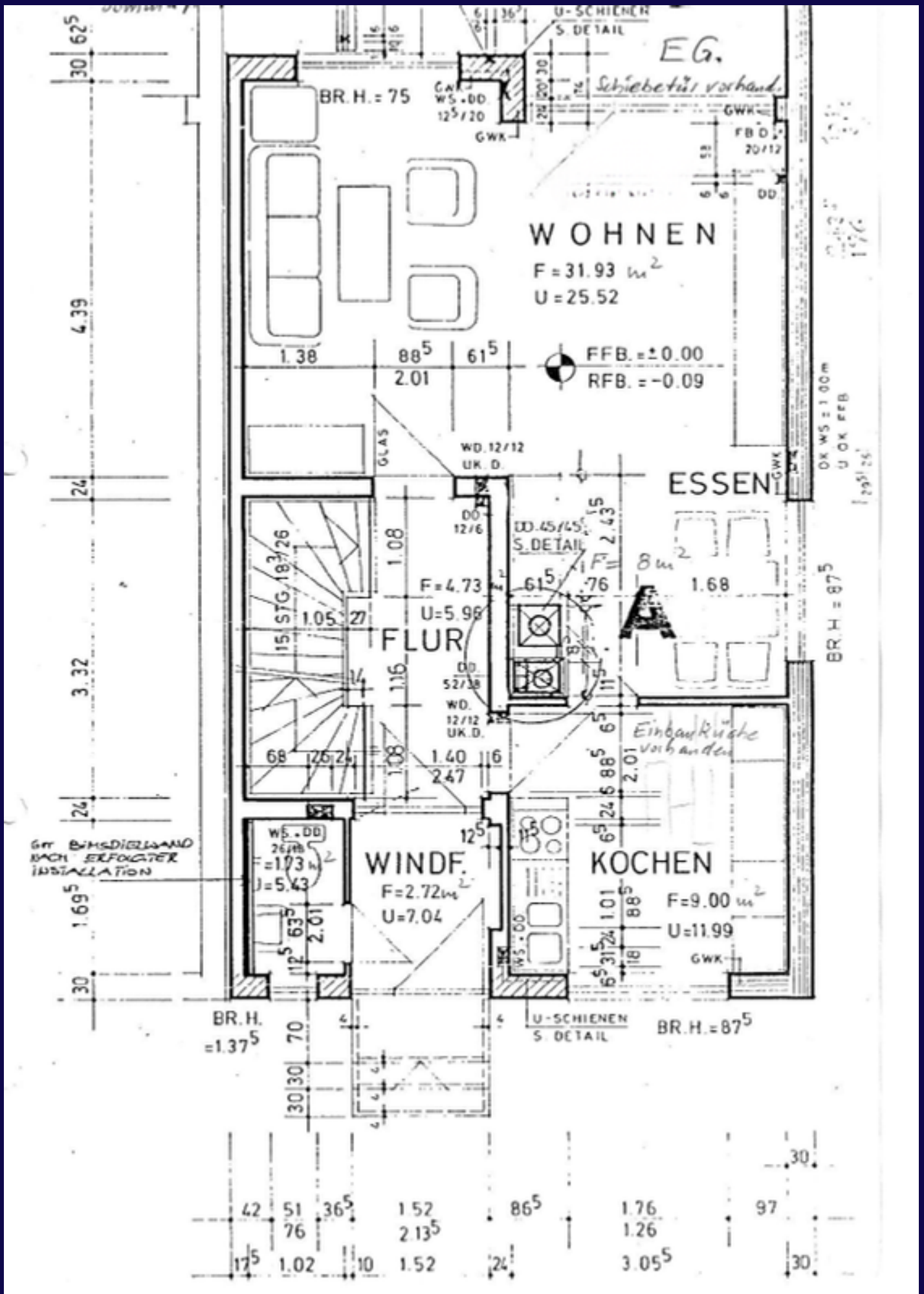


*Über die folgende Mailadresse können Sie
Besichtigungstermine vereinbaren und ihr Kaufangebot inkl.
Finanzierungsbestätigung / Eigenkapitalnachweis einreichen.*

jennifer.sommerfeld@gmx.net

Eigentümerin: Jennifer Lopez Perez

Grundriss Erdgeschoss



Bilder Erdgeschoss



Wohn-/Esszimmer



Küche



Bilder Erdgeschoss



Eingangsbereich

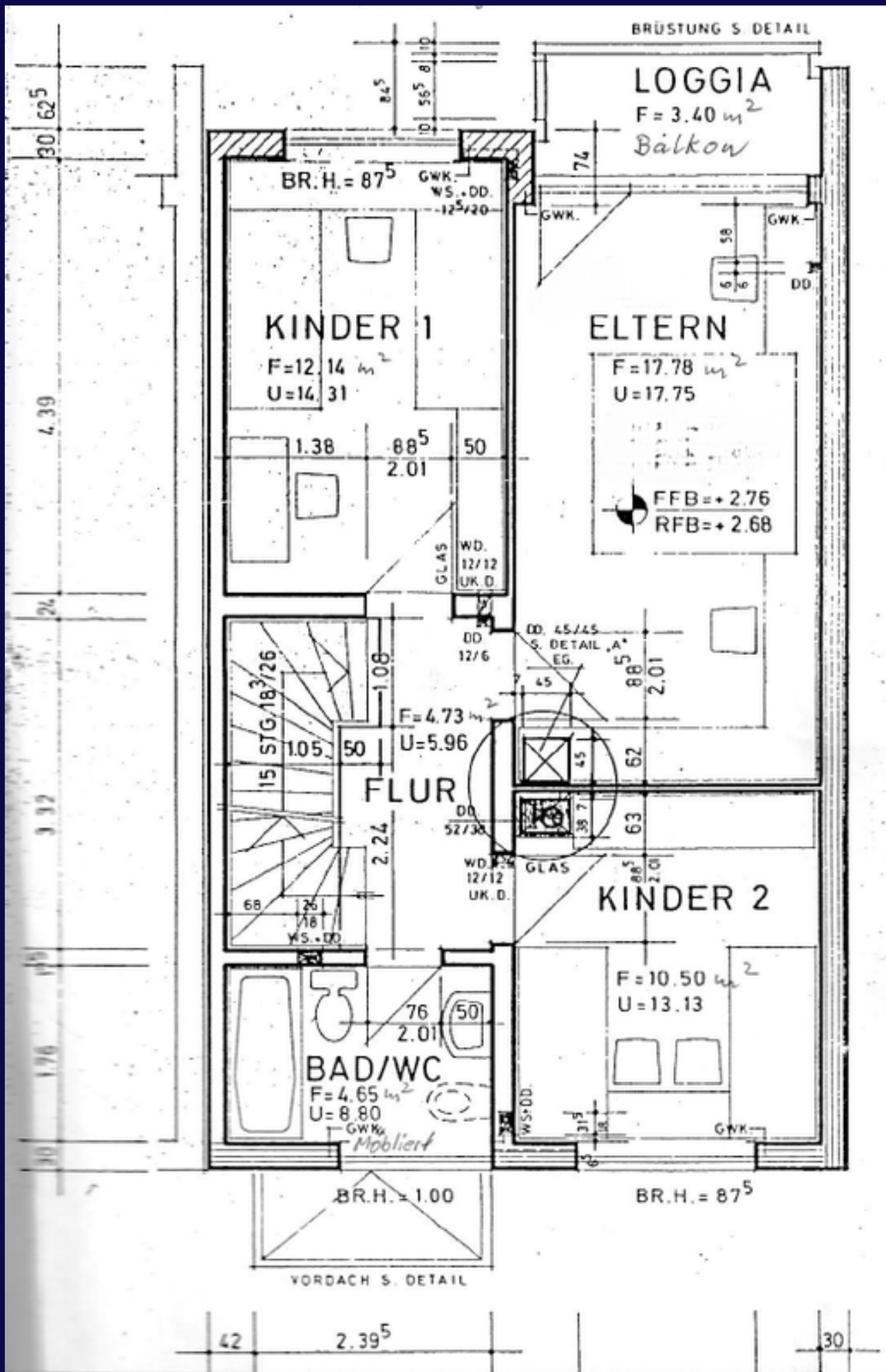


Gäste - WC



Flur

Grundriss Obergeschoss



Bilder Obergeschoss



Elternschlafzimmer mit Balkon



***Ankleidezimmer,
1.Kinderzimmer
oder Büro***



Bilder Obergeschoss



Bad



Flur



**Ankleidezimmer, 2.Kinderzimmer
oder Büro**

[illegible]

Bilder Dachgeschoss



**Beispielsweise:
Wohn-/Schlafzimmer
o. Hobbyraum**



**Bad mit Dusche
+ Abstellkammer**



Bilder Dachgeschoss



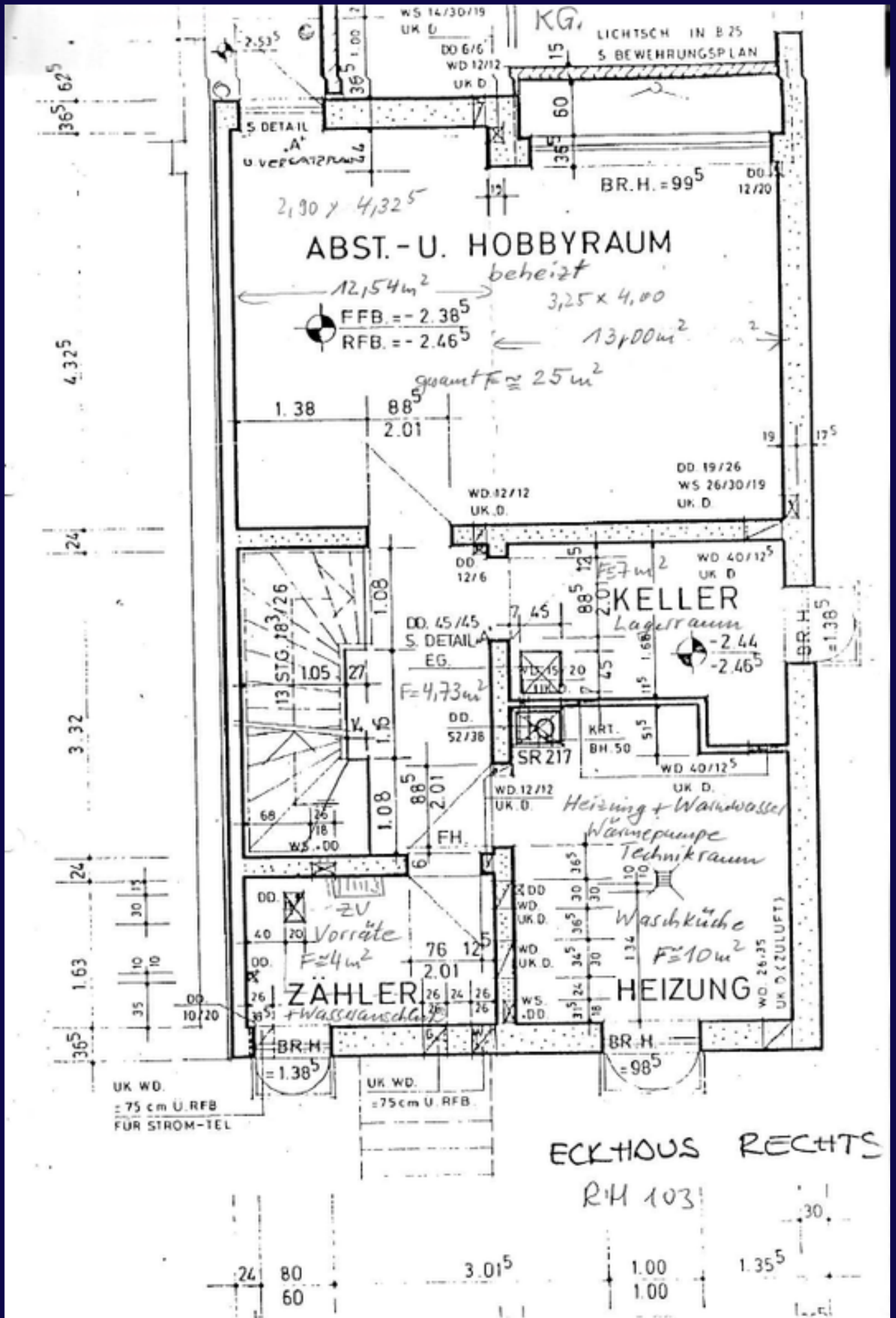
***Küche und/oder
Home-Office***



Balkon - 8m² groß



Grundriss Kellergeschoss



Bilder Kellergeschoss



Heizungsraum / Waschküche



Werkstatt / Hobbyraum



2 Abstellräume



Flur

Bilder Garten



Unser Service für Kaufinteressenten

Für diese Immobilie wurden die Objektunterlagen bereits einer erfahrenen Finanzierungsberaterin zur Verfügung gestellt. Dadurch kann bei Bedarf kurzfristig eine Finanzierung geprüft und eine Finanzierungsbestätigung erstellt werden.

Frau Gabriele Schwinge erstellt mit Ihnen gemeinsam ein nachhaltiges und maßgeschneidertes Finanzierungskonzept. Aus dem Angebot von über 650 regionalen und überregionalen Darlehensgebern sucht Frau Schwinge für Sie die passende Lösung mit attraktiven Konditionen und so viel Flexibilität, Zinssicherheit und Sondertilgungsoptionen, wie für Sie möglich sind.

Gerade im Rahmen des Bieterverfahrens ermöglicht dies eine zügige Bearbeitung und unterstützt Interessenten dabei, ihr Kaufangebot schnell und vollständig einzureichen.

Selbstverständlich steht es jedem Kaufinteressenten frei, die Finanzierung über ein Kreditinstitut oder einen Finanzierungsberater seiner Wahl abzuwickeln.



Ihre Finanzierungsspezialistin

Gabriele Schwinge

selbstständige Handelsvertreterin für Swiss Life Select

Telefon: 05139 - 892181

Mobil: 0172 - 9844330

Mail: gabriele.schwinge@swisslife-select.de