Maintal

Luxus-Wohntraum in bester Lage am Main: Exklusive Garten-Wohnung als Alternative zum Haus

??????? ????????: 25008005

???? ??????: 730.000 EUR • ?????????: ca. 174,38 m² • ???????: 4

??????? ????????: 25008005 - 63477 Maintal

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25008005 - 63477 Maintal

?? ??? ?????

??????? ????????	25008005
?????????	ca. 174,38 m²
??????	1
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	2012
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????, 1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	730.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25008005 - 63477 Maintal

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	ELECTRICITY
?????????? ????????????? ?????? ???	15.04.2035
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	20.10 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	A+
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2012

??????? ????????: 25008005 - 63477 Maintal

?? ???????

??????? ????????: 25008005 - 63477 Maintal

?? ???????

??????? ????????: 25008005 - 63477 Maintal

?? ???????

??????? ????????: 25008005 - 63477 Maintal

?? ???????

??????? ????????: 25008005 - 63477 Maintal

?? ???????

??????? ????????: 25008005 - 63477 Maintal

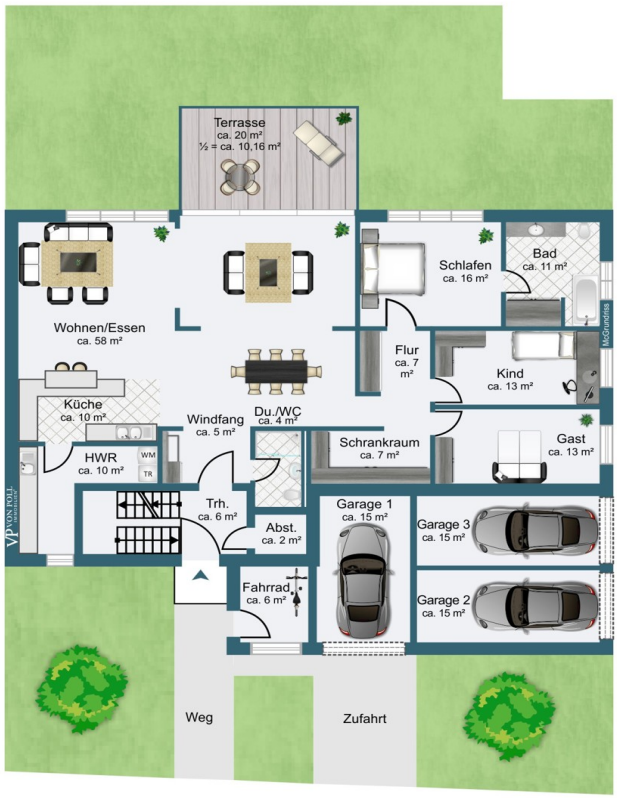
?? ???????

??????? ????????: 25008005 - 63477 Maintal

?? ???????

??????? ????????: 25008005 - 63477 Maintal

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ???????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25008005 - 63477 Maintal

??? ????? ????????

Diese außergewöhnliche, gepflegte Garten-Wohnung ist Teil eines exklusiven, modernen Dreifamilienhauses, welches im Jahr 2012 errichtet wurde. Die Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 174 qm besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung sowie durch eine erstklassige Ausstattung. Dies in Kombination mit der ruhigen Wohnlage in unmittelbarer Nähe zum Main macht sie ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und modernes Wohnen legen.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie über den Flur in den weitläufigen, offen gestalteten Wohn-Essbereich, der mit hochwertigen Vollholzböden ausgestattet ist. Dieser Raum besticht durch eine breite Fensterfront mit Schiebetür, die für optimalen Tageslichteinfall sorgt und direkten Zugang zur Terrasse und dem naturnah gestalteten privaten Garten bietet – perfekt für entspannte Grillabende oder um einfach mal die Seele baumeln zu lassen. Die offene, moderne und funktionale Einbauküche verfügt über hochwertige Marken-Elektrogeräte, die das Kochen zu einem Genuss machen. Der praktische Hauswirtschaftsraum, der an die Küche angrenzt, bietet neben großzügigem Stauraum Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Ein zusätzlicher Abstellraum direkt vor der Wohnungseingangstür bietet weiteren Stauraum für Haushaltsutensilien oder Vorräte.

An das helle Elternschlafzimmer mit Blick in den Garten schließt sich ein großzügiges, luxuriöses Bad en suite, ausgestattet mit einer komfortablen Badewanne, einer modernen ebenerdigen Dusche sowie Doppelwaschtischen an. Im vorderen Teil der Wohnung steht Ihnen und Ihren Gästen ein zweites Bad mit Dusche und WC zur Verfügung. Die zwei weiteren Zimmer können vielseitig genutzt werden, sei es als Kinder- oder Gästezimmer oder als Büro.

Die Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für ein angenehmes Raumklima.

Zu der Wohnung gehört ein geschützter Stellplatz in der Garage mit elektrischem Garagentor sowie ein zusätzlicher überdachter Carport. Für Besitzer eines Elektrofahrzeugs ist bereits eine Wallbox installiert.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf die Energieeffizienz der Immobilie gelegt: Die installierte Wärmepumpe erreicht die Energieklasse A+ und leistet somit einen Beitrag zu niedrigen Energiekosten und nachhaltigem Wohnen.

Diese exklusive Erdgeschosswohnung kombiniert modernes Design mit praktischen Lösungen und bietet ein großzügiges Raumangebot in einem gepflegten Zustand. Sie eignet sich auch hervorragend als Alternative zum Haus für jene, die modernes Wohnen, Komfort und Funktionalität schätzen.

Sollten Sie Interesse an dieser exklusiven Immobilie haben, zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich von den Vorzügen dieser einzigartigen Erdgeschosswohnung mit außergewöhnlichem Wohnerlebnis persönlich zu überzeugen.

??????? ????????: 25008005 - 63477 Maintal

????????????? ??? ???????

Ausstattung
Offene Einbauküche: Hochwertig ausgestattet mit modernen Marken-Elektrogeräten
Wohn-Essbereich: Großzügig mit einer Schiebetür über die gesamte Front für optimalen Tageslichteinfall
Schlafzimmer: Großes Elternschlafzimmer
2 weitere Zimmer: Ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar
Hauptbadezimmer en suite mit Schlafzimmer: Mit Wanne, Dusche (ebenerdig), WC und Doppelwaschbecken
Zweites Bad: Duschbad mit WC
Bodenbeläge: Edle Vollholzböden in allen Wohnräumen
Elektrische Rollläden und Fliegenschutzgitter an den Fenstern
Hauswirtschaftsraum: Mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
Abstellraum: Praktischer zusätzlicher Stauraum
Energieeffizienz: Energieeffiziente Wärmepumpe, Energieklasse A+
Fußbodenheizung
mehrere hochwertige Einbauschränke
Stellplätze & E-Mobilität
Garage (Nr1,siehe Grundriss) : Geschützter Stellplatz mit direktem Zugang
Carport: Überdachter zweiter Stellplatz
Wallbox: Bereits installiert – ideal für Elektrofahrzeuge

??????? ????????: 25008005 - 63477 Maintal

??? ??? ??? ?????????

Maintal-Dörnigheim, ein Stadtteil von Maintal, profitiert von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung sowohl im lokalen als auch im regionalen Kontext. Die A66 ist nur 0,5 km entfernt, und die B8 bietet eine weitere schnelle Anbindung. Die Bahnhöfe Maintal Ost und Maintal West ermöglichen eine gute Anbindung an den Regionalverkehr, insbesondere nach Frankfurt und Hanau. Busverbindungen ergänzen das Angebot und gewährleisten eine flächendeckende Mobilität innerhalb Maintals und in die umliegenden Städte.
Ausführliche Verkehrsanbindungen:

Autobahn: A66
Bundesstraße: B8
Bahn: Maintal-Ost (Dörnigheim/Hochstadt) und Maintal-West (Bischofsheim)
Regionalverkehr: Regionalexpress nach Würzburg und Regionalbahn nach Aschaffenburg
Bus: Regelmäßige Busverbindungen innerhalb Maintals und zu benachbarten Städten wie Hanau und Frankfurt
Flughafen: Frankfurt am Main (ca.20 km)
Hafen: Hanau und Frankfurt

Zusätzliche Informationen:

Maintal bietet eine gute Symbiose zwischen städtischem Leben und ländlicher Idylle, was es zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbestandort macht.

Die Nähe zu Frankfurt und Hanau ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Rhein-Main-Region und darüber hinaus.
Der Flughafen Frankfurt am Main ist in 20 Minuten erreichbar.
Maintal verfügt über ein umfassendes Stadtbusnetz, das alle Stadtteile miteinander verbindet.

??????? ????????: 25008005 - 63477 Maintal

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 20.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

??????? ????????: 25008005 - 63477 Maintal

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Manfred Janda

Frankfurter Straße 21, 61118 Bad Vilbel
Tel.: +49 6101 - 98 94 72 0
E-Mail: bad.vilbel@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com