

63512 Hainburg

Charaktervolles Einfamilienhaus mit historischem Charme und viel Gestaltungspotenzial



Kaufpreis
429.000 €

Wohnfläche
119 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
Immobilien Gesellschaft
mbH der Frankfurter
Volksbank Rhein/Main

Adrian Schilling
06104 80932-0
mail@fvb-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	119 m ²
separate WCs	1
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	259 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	429.000 €
Mwst.-Satz	19.00
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1930
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2026-07-13
Endenergiebedarf	258.20
Primär-Energieträger	GA S

Zustand

Baujahr	1930
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Laminat Teppich Kunststoff
Kamin	ja
Bauweise	Massivbauweise
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA

Objekt-Titel

Charaktervolles Einfamilienhaus mit historischem Charme und viel Gestaltungspotenzial

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
XDMKBEET
.....

Objekt-Nr.:
12307
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Das Einfamilienhaus befindet sich in attraktiver Wohnlage im Hainburger Ortsteil Hainstadt. Die gewachsene Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft, kurze Wege und eine gute Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Der Bahnhof Hainstadt bietet eine gute Anbindung an das regionale Schienennetz und ermöglicht eine komfortable Verbindung in Richtung Hanau, Offenbach und Frankfurt am Main. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahn A3 sind auch das Rhein-Main-Gebiet, der Frankfurter Flughafen und Aschaffenburg schnell erreichbar.

Hainburg liegt zwischen den Städten Hanau und Seligenstadt und verbindet die Vorzüge eines ruhigen Wohnortes mit der Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren der Region. Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter Spazier- und Radwege entlang des Mains, Sportvereine sowie das Naturschutzgebiet rund um die Mainauen, sorgen für einen hohen Freizeitwert.

Die Kombination aus guter Infrastruktur, familienfreundlichem Umfeld und verkehrsgünstiger Lage macht Hainstadt zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Berufspendler und alle, die naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet verbinden möchten.

Objektbeschreibung

Dieses charmante, um 1930 errichtete Einfamilienhaus steht ab sofort zum Verkauf und bietet seinen neuen Eigentümern die Möglichkeit, den historischen Charakter der Immobilie zu bewahren und sie nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Das Wohnhaus überzeugt mit seiner charakteristischen Architektur und einer attraktiven Lage im Ortsteil Hainstadt. In einer ruhigen und gefragten Wohngegend gelegen, erreichen Sie den Bahnhof sowie das Ortszentrum in wenigen Gehminuten und profitieren von einer hervorragenden Infrastruktur.

Das stilvolle Mansardendach mit Schiefereindeckung sowie die charakteristischen Fenster- und Türelemente verleihen der Immobilie ihren unverwechselbaren Charme. Im Inneren erwarten Sie ein durchdachter Grundriss, Deckenhöhen von bis zu drei Metern sowie ein großzügiger, foyerartiger Eingangsbereich, der ein angenehmes Wohnambiente schafft.

Auf rund 119 m² Wohnfläche verteilen sich im Erd- und Obergeschoss vier helle Zimmer. Das Kellergeschoss bietet großzügige Nutzflächen, während das Dachgeschoss weiteres Ausbaupotenzial für zusätzlichen Wohnraum bereithält. Neben der Gas-Zentralheizung sorgt ein Kamin im Wohn- und Essbereich für eine behagliche Atmosphäre. Ein separates Gäste-WC, eine geräumige Küche sowie ein sonniger Südbalkon ergänzen den Wohnkomfort.

Über die Hofeinfahrt gelangen Sie zum großzügigen Stellplatz und in den liebevoll angelegten Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Der vorhandene Modernisierungsbedarf eröffnet Ihnen die seltene Gelegenheit, den historischen Charme dieses Hauses mit zeitgemäßem Wohnkomfort zu verbinden und ein Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen zu schaffen.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie überzeugen.

Ausstattungs-Beschreibung

- Freistehendes Einfamilienhaus in attraktiver Wohnlage
- Baujahr ca. 1930
- kein Denkmalschutz
- ca. 119 m² Wohnfläche
- ca. 259 m² Grundstücksfläche
- Vier großzügige und helle Zimmer
- Tageslichtbad
- Separates Gäste-WC
- Geräumiges Küchenzimmer
- Großzügige Diele mit repräsentativem Eingangsbereich
- Sonniger Südbalkon
- Gemütlicher Garten mit Grünfläche
- Voll unterkellert
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- Gas-Zentralheizung
- Kamin im Wohn- und Essbereich
- Deckenhöhen von bis zu ca. 3 Metern
- Charakteristisches Mansardendach mit Schiefereindeckung
- Stellplatz im Hof
- Großes Modernisierungs- und Gestaltungspotenzial
- Bahnhof und Ortszentrum fußläufig erreichbar
- Verfügbarkeit: ab sofort

sonstige Angaben

Gerne stehen wir Ihnen für einen Beratungs- und Besichtigungstermin zur Verfügung.

Sie möchten selbst eine Immobilie verkaufen?

Wir ermitteln einen seriösen und marktgerechten Wert Ihrer Immobilie. Mit einem individuell für Sie abgestimmten Vermarktungsplan optimieren wir die Verkaufschancen. Als Tochtergesellschaft der Frankfurter Volksbank Rhein/Main unterstützt uns hierbei unser umfangreiches Netzwerk. Gerne begleiten wir Sie auf dem Weg zum erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie und stehen Ihnen auch noch nach dem Beurkundungstermin zur Verfügung.

Für alle Fragen zur Finanzierung stehen Ihnen die Spezialisten der Frankfurter Volksbank Rhein/Main zur Verfügung. Hier stellen wir gerne einen Kontakt her.

Sprechen Sie uns an – wir freuen uns auf Sie!

Impressionen



