

Exposé

Hainburg - Hainstadt

Reihenendhaus mit Garage



Kaufpreis:	397.000,00 €
Courtage:	2,97 % vom Kaufpreis inkl. MwSt.
Verfügbar ab:	nach Absprache
Bodenbelag:	Fliesen/Teppich/Parkett
Endenergieverbrauch:	173 kWh/(m ² .a)
Heizungsart:	Gas zentral 2006
1 Tgl. Bad:	Dusche und Wanne
Gäste WC:	Ja
Wohnfläche ca. m ² :	125,53
Zimmer:	5
Baujahr:	1973
Garage:	Ja



Raumaufteilung EG:

Essdiele
Wohnzimmer
Küche
Gäste WC
Garderobe
Terrasse
Zugang zum Garten

Raumaufteilung OG:

3 Schlafzimmer
Badezimmer
WC
Balkon

Raumaufteilung KG:

Vorratsraum
Heizungsraum/Waschküche
Hobbyraum



Beschreibung:

Das Reihenendhaus in Hainburg, Ortsteil Hainstadt, befindet sich in einem reinen Wohngebiet, eingebettet in einer Anwohnerstraße und bietet eine ideale Umgebung für Familien.

Das gepflegte Reihenendhaus ist im Split-Level-Stil gebaut und bietet moderne Annehmlichkeiten für die heutige Familie. Im Erdgeschoss betreten Sie das Esszimmer mit angrenzender Küche. Ein Gäste-WC und eine Garderobe sind ebenfalls auf dieser Ebene zu finden.

Auf der ersten Ebene befindet sich das großzügige Wohnzimmer mit Panoramafenster und Zugang zur Terrasse, die in den Garten führt. Zwei Kinderzimmer und ein separates WC sind auf der nächsten Ebene angeordnet. Auf der obersten Ebene erwartet Sie das geräumige Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon sowie ein großes Badezimmer, natürlich belichtet und belüftet, mit Dusche, Wanne und Waschtischen.

Zusätzlichen Stauraum bietet der Dachboden.

Der Keller verfügt über einen großen Hobbyraum, einen Vorratsraum, einen Waschkeller mit Heizungskeller und eine Werkstatt. Ein weiterer Zugang zum Garten erfolgt über eine Außentreppe. Der gepflegte Garten rundet das Gesamtbild dieser Immobilie ab.

Eine Garage, die direkt an den Garten grenzt, gehört ebenfalls zum Haus.

Die doppelt starke Trennwand mit zwischenliegender Dämmung sorgt für eine effektive Schallisolierung gegenüber den Nachbarn, wodurch eine angenehme Wohnatmosphäre gewährleistet ist.

Die Lage bietet den Vorteil, dass Kindergarten und Grundschule in nur 5 Minuten fußläufig erreichbar sind, was die Familienfreundlichkeit dieser Immobilie unterstreicht.

Highlights:

- Wohnfläche ca. 125,53 m²
- Grundstück ca. 189 m²
- großer Hobbyraum
- 3 Fach Isolierglasfenster, 2010
- teilw. elektr. Rollläden
- gedämmte Rollladenkästen
- Garage

Lage:

Willkommen in der charmanten Gemeinde Hainburg, einem Juwel im Landkreis Offenbach. Diese Gemeinde ist eine von 13 Städten und Gemeinden im Landkreis und beheimatet rund 15.600 Einwohner. Sie genießt eine privilegierte Lage am Rande des Rhein-Main-Gebiets und erstreckt sich östlich von Frankfurt am Main.

Hainburg zeichnet sich als bedeutender Wohnsitzstandort aus, der eine perfekte Balance zwischen ruhiger Atmosphäre und schneller Erreichbarkeit bietet.

Das Reihenendhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit guter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel.

In nur wenigen Minuten sind Real-, Haupt- und Grundschulen erreichbar, um sicherzustellen, dass die Bildung Ihrer Kinder stets in Reichweite ist.

Ein Kindergarten und ein Kinderhort sind ebenfalls in der Nähe, um die Betreuung der Kleinsten zu gewährleisten.

Die Umgebung lädt zu Spaziergängen ein, während Sie dennoch von einer hervorragenden Anbindung profitieren.

Die zentrale Lage der Gemeinde Hainburg wird durch ausgezeichnete Verkehrsanbindungen unterstrichen. Mit hervorragender Anbindung an die A3 ist die Mainmetropole Frankfurt in nur etwa 25 Minuten Fahrzeit erreichbar.

Die B45 ermöglicht eine schnelle Fahrt von etwa 8 Minuten nach Hanau.

Der Flughafen Frankfurt am Main ist in ungefähr 25 Autominuten erreichbar.

Diese erstklassige Erreichbarkeit macht Hainburg zu einem idealen Wohnort für Pendler und alle, die urbanes Leben schätzen.

Der Bahnhof Hainstadt fügt sich als weiteres Highlight nahtlos in diese wunderbare Umgebung ein. An der Odenwaldbahn gelegen, verbindet er die Gemeinde nicht nur mit Hanau und Frankfurt, sondern auch mit Groß-Umstadt Wiebelsbach und Erbach.

Diese exzellente Verkehrsanbindung eröffnet Ihnen und Ihrer Familie unzählige Möglichkeiten, die umliegenden Städte und Regionen zu erkunden.