

Maintal

# Freistehendes Einfamilienhaus mit Gartengeschoss für Freiberufler oder grosse Familie

Objektnummer: 26008017

Neuvorstellung



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 245 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 760 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26008017 - 63477 Maintal**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26008017 - 63477 Maintal**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26008017               |
| Wohnfläche   | ca. 245 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 7                      |
| Schlafzimmer | 3                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 1972                   |
| Stellplatz   | 2 x Garage             |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 695.000 EUR                                                                           |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                                       |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Fertigteile                                                                           |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Kamin, Einbauküche                                             |

**Objektnummer: 26008017 - 63477 Maintal**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 199.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 24.06.2036     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1972           |



Objektnummer: 26008017 - 63477 Maintal

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26008017 - 63477 Maintal**

## Die Immobilie





Objektnummer: 26008017 - 63477 Maintal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008017 - 63477 Maintal

## Die Immobilie





Objektnummer: 26008017 - 63477 Maintal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26008017 - 63477 Maintal

## Die Immobilie





Objektnummer: 26008017 - 63477 Maintal

## Die Immobilie





Objektnummer: 26008017 - 63477 Maintal

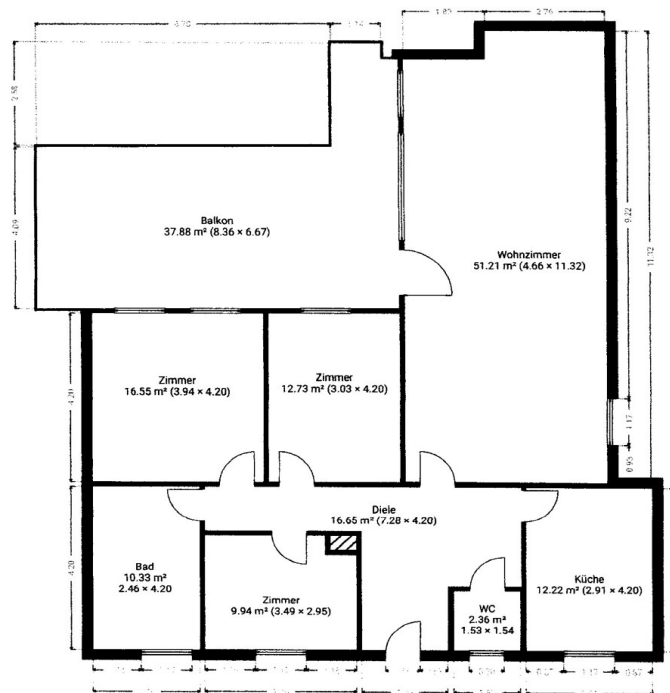
## Grundrisse

## VP MAIN König 25

Königsberger Straße 25, 63477 Maintal, Hessen, DE  
GESAMTFLÄCHE: 307,75 m² · WOHNFLÄCHE: 245,20 m² · ETAGEN: 2

## ▼ Erdgeschoss

GESAMTFLÄCHE: 169,80 m² · WOHNFLÄCHE: 150,87 m²



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

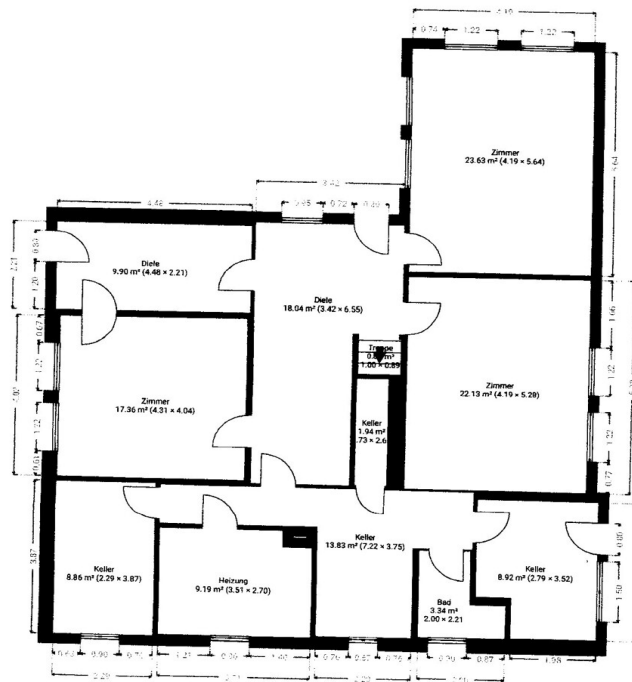
0 1 2 3 4m  
1:88  
Page 2/3

## VP MAIN König 25

Königsberger Straße 25, 63477 Maintal, Hessen, DE  
GESAMTFLÄCHE: 307,75 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 245,20 m<sup>2</sup> · ETAGEN: 2

m magicplan

## ▼ 1. Untergeschoss

GESAMTFLÄCHE: 137,95 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 94,33 m<sup>2</sup> ·

Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0 1 2 3 4m  
1:88  
Page 3/3

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



**Objektnummer: 26008017 - 63477 Maintal**

## Ein erster Eindruck

Dieses vielseitig nutzbare Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1972 überzeugt mit seiner durchdachten Aufteilung und bietet Ihnen auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 245 m<sup>2</sup> zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Während sich im Gartengeschoss Kanzlei-/Büroräume befinden, die über einen separaten Eingang betreten werden können, bietet das Hochparterre diverse Wohnräume mit Zugang zur sonnigen Terrasse.

Die klare Trennung der Ebenen, verbunden über eine Treppe in der Diele, eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - vom Wohnen und Arbeiten unter einem Dach bis hin zu individuellen und großzügigen Wohn- oder Gewerbekonzepten.

Das Gartengeschoss könnte auch weiterhin für Gewerbezwecke zur Verfügung stehen. Aber auch für Familien mit viel Platzbedarf ist das Haus eine ideales Zuhause.

Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 760 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ausgesprochen ruhiger Waldrandlage in einem reinen Wohngebiet.

### Die Hausaufteilung:

Im Hochparterre befindet sich die Küche und ein ca. 51 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit Kamin. Von hier aus gelangen Sie auf die großzügige ca. 38 m<sup>2</sup> große Terrasse.

Über die Diele erwarten Sie 3 weitere Zimmer, ein ca. 10 m<sup>2</sup> großes Tageslichtbad sowie ein Gäste WC.

Im Gartengeschoss, das sowohl über den separaten Eingang als auch über eine Treppe in der Diele erreichbar ist, waren bislang die zur Kanzlei gehörigen 3 Büroräume sowie ein Empfangsraum untergebracht.

Der großzügige Garten bietet vielfältige Möglichkeiten und ist sowohl vom Gartengeschoss als auch über einen separaten Eingang zu betreten.

Das ausgesprochen hochwertig gebaute Fertighaus überrascht durch den sehr guten und gepflegten Zustand.

Die gelungende Raumaufteilung macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für alle, die Wohnen und Arbeiten stilvoll miteinander verbinden möchten oder einfach viel Platz benötigen.

**Objektnummer: 26008017 - 63477 Maintal**

## Alles zum Standort

Maintal ist die zweitgrößte Stadt im hessischen Main-Kinzig-Kreis und liegt ideal eingebettet zwischen der Metropole Frankfurt am Main und der Brüder-Grimm-Stadt Hanau. Die Stadt entstand 1974 im Zuge der Gebietsreform durch den Zusammenschluss der vier ehemals eigenständigen Gemeinden Dörnigheim, Bischofsheim, Hochstadt und Wachenbuchen.

Geografisch prägend ist – wie der Name schon verrät – die Lage direkt am nördlichen Ufer des Mains. Während Dörnigheim und Bischofsheim eher urban und industriell geprägt sind, überzeugen Hochstadt (bekannt für sein historisches Stadtbild mit Fachwerkhäusern und der alten Stadtmauer) und Wachenbuchen durch ihren ländlichen, von Streuobstwiesen umgebenen Charme. Maintal gilt dank dieser Mischung sowie der hervorragenden Infrastruktur als beliebter Wohn- und Wirtschaftsstandort im Rhein-Main-Gebiet.

**Übersicht der Verkehrsverbindungen für Maintal-Dörnigheim:**

**Schienenverkehr (Bahnhof: Maintal Ost)**

Regionalbahnen | RB 58, RE 54 | Frankfurt (Hbf/Süd/Ost), Hanau, Aschaffenburg |

**Busverkehr**

Stadt- & Lokalbusse 22, 23, 24, 25 | Innerhalb Maintals, Hanau, Frankfurt-Enkheim (U-Bahn-Anschluss) |

Regional-/Expressbus X57, MKK-23E, MKK-25E | Schnellverbindungen nach Hanau und Frankfurt-Enkheim |

Nachtbus n61 Wochenend-Nachtverbindung Frankfurt – Maintal – Hanau |

**Straßenanbindung**

Autobahn: Direkt an der A66 (Anschlussstelle Maintal-Dörnigheim) Richtung Frankfurt am Main und Fulda.

Bundesstraße: Die B40 Schnittstrecke / L3268 führt direkt durch den Ortsteil.

**Besonderheit**

Mainfähre: Die Autofähre Dörnigheim verbindet den Stadtteil direkt über den Main mit

**Mühlheim am Main (S-Bahn-Anschluss Richtung Offenbach/Frankfurt).**

#### **Einkaufsmöglichkeiten**

**GLOBUS Maintal Industriestraße 6 Großes SB-Warenhaus, Lebensmittel,  
Metzgerei/Bäckerei, Non-Food**

**ALDI SÜD Marie-Curie-Ring 6 Moderner Lebensmitteldiscounter**

**Netto Marken-Discount Zeppelinstraße 54 Lebensmitteldiscounter für den täglichen Bedarf**

**REWE To Go (bei Aral) Kennedystraße Schneller Einkauf (Snacks, Basis-Lebensmittel)  
rund um die Uhr**

**Maintaler Superauth Kennedystraße 52 Lokaler Lebensmittelmarkt**

#### **Ärzte (Hausärzte & Allgemeinmedizin)**

**Dr. med. Fatma Kathenbach Berliner Str. 31 Hausärztliche Versorgung und  
Allgemeinmedizin**

**Hausärztliche Gemeinschaftspraxis Berliner Str. 31 Breite medizinische Grundversorgung**

**A. Barekzai & Dr. E. Barekzai Kennedystraße 25 Etablierte hausärztliche  
Praxisgemeinschaft**

**Dr. Alexandra Borgmann Bahnhofstraße 59 Allgemeinmedizinische Praxis (Ecke  
Beethovenstraße)**

**Doris Lichtenfels Bahnhofstraße 55 Allgemeinmedizin & Traditionelle Chinesische Medizin  
(TCM)**

#### **Osteopathen**

**Sabine Elsässer M.Sc D.O. Berliner Str. 53 Ganzheitliche osteopathische Behandlungen**

**Praxis für Osteopathie & Homöopathie Berliner Str. 53 Kombinierte alternative  
Heilmethoden**

**Markus Wagner Rumpfenheimer Weg 3 Osteopathische Praxis**

**Maureen Wiegand Spessartstraße 74 Praxis für Osteopathie**

**Isabel Kreck Alt Bischofsheim 4 Professionelle Osteopathie (im benachbarten Bischofsheim)**

#### **Masseure & Massage-Studios**

**Name / Studio Adresse Art der Massage**

**PLOY Thai Massage Studio Kennedystraße 13 Traditionelle thailändische Massagen**

**Nui Thai- und Wellness Massage Bahnhofstraße 95 Zertifizierte Wellness- und  
Thaimassagen**

**Tatyana Massagetherapie Wilhelm-Röntgen-Straße 20 Medizinische und therapeutische  
Massagen**

**SKY Massagen Maintal Wilhelm-Röntgen-Straße 22 Breit gefächertes Massage- und  
Wellnessangebot**

**Auszeit - Wellnessmassagen Alt Wachenbuchen 24 Entspannungsmassagen (im Stadtteil  
Wachenbuchen)**



**Objektnummer: 26008017 - 63477 Maintal**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Manfred Janda**

---

**Frankfurter Straße 21, 61118 Bad Vilbel**

**Tel.: +49 6101 - 98 94 72 0**

**E-Mail: [bad.vilbel@von-poll.com](mailto:bad.vilbel@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**