

## Etagenwohnung in Hainburg

**albero:) sitzt, passt, wackelt...**



**Objekt-Nr. 3328E**

**Etagenwohnung**

**Verkauf: 185.500 €**

Ansprechpartner:  
Antje Sabasch  
Telefon: 06182 23970

63512 Hainburg  
Hessen

Baujahr	1968	Übernahme	nach Absprache
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	58,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	230 €	Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

schöne helle und großzügige Räume erwarten Sie hier in ruhiger Wohnlage mitten im Hainburger Ortsteil Hainstadt. Im 2. Obergeschoss dieses Hauses mit nur 6 Wohnungen, ohne Dachschrägen, erwerben Sie eine vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit neuwertigem Tageslichtbad mit Wanne, eine separate Wohnküche sowie dem nach Süd-Westen ausgerichteten Sonnenbalkon.

Natürlich gehört ein Kellerraum und sogar ein Raum im Dachboden, sowie die Nutzung des allgemeinen Trockenraums und der Fahrradkeller dazu. Den zuverlässigen Mieter kaufen Sie auch gleich mit.

Aktuell werden an Kaltmiete EUR 7.440,00/Jahr erzielt.

Jetzt nicht zögern!

## Ausstattung

Balkon

helles Tageslicht-Bad mit Wanne

Waschmaschine und Trockner im Bad

eigener Kellerraum

eigener Dachbodenraum

Trockenraum

Fahrradkeller

2018 Sanierung Dach und Fassade

2020 neue Heizung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

Alle Angaben und Pläne stammen vom Eigentümer und wurden nicht überprüft. Alle m<sup>2</sup>-Angaben sind ca.-Werte. Für die Richtigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Energieausweis: Verbrauchsausweis vom 12.12.2017

Endenergieverbrauch Wärme: 134 kWh/(m<sup>2</sup>a) inklusive Warmwasser

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas

Baujahr Heizung 2020:

## **Lage**

Hainburg mit seinen beiden Ortsteilen Hainstadt mit ca. 8.500 und Klein-Krotzenburg mit rund 6.500 Einwohnern liegt mitten im Rhein-Main-Gebiet am Ufer des Mains, rund 25km südöstlich von Frankfurt am Main. Im Norden grenzt die Stadt Hanau, im Süden unmittelbar das historische Seligenstadt an. Über den Main führt ein Fußgängersteg nach Großkrotzenburg. Neben 6 Kindergärten sind 2 Grund- und eine Realschule in Kleinkrotzenburg vorhanden sowie das Franziskanergymnasium Kreuzburg in Großkrotzenburg, eine Privatschule. Sie ist daher nur per Rad über die Schleuse oder per Auto über die Limesbrücke in Großauheim erreichbar. Das nächste staatliche Gymnasium ist die Einhardschule in Seligenstadt. Eine große Auswahl für Ihre sportliche Freizeitbeschäftigung bieten Sport-, Fußball- und Tennisplätze, das Strandbad am Badese, der Main-Fahrradweg zum Joggen, Skaten und Fahrrad fahren und der Main für Wassersport.

## **Courtage**

2.98 %

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Energieverbrauchskennwert	134,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnküche

# Exposé - Galerie



TGL-Wannenbad

# Exposé - Grundrisse



Grundriss