

Objekt-Nr. 10463

63512 HAINBURG

Freistehendes 1–2 Generationenhaus in familienfreundlicher Lage von Hainburg

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 158 m²	ca. 612 m²	6	489.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**489.000 €**
Wohnfläche	**ca. 158 m²**
Zimmer	**6**
Grundstücksfläche	**ca. 612 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1960**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Ja**
Schlafzimmer	**4**
Badezimmer	**2**
Balkone	**1**
Terrassen	**1**
Bad mit	**Dusche, Fenster**
Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen, Teppich, Fertigparkett, Laminat**

Gäste-WC	**Nein**
Wasch-/Trockenraum	**Ja**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**5,95 % ink. 19 % ges. MwSt.**
Außenstellplatz · Anzahl	**4**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**08.08.2036**
Ausstellungsdatum	**09.08.2026**
Endenergiebedarf	**280,4 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Nein**
Energieeffizienzklasse	**H**
Befeuerungsart	**Öl**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Gundolf Spilker

Tel. 06192 8079165

g.spilker@roesnerundpartner.de



EG Wohnküche

Objektbeschreibung

Gepflegtes 1–2-Familienhaus mit großem Garten in familienfreundlicher Lage von Hainburg!

Dieses freistehende, massiv errichtete Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1960 steht auf einem rund 612 m² großen Grundstück und bietet viel Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe.

Die insgesamt etwa 160 m² Wohnfläche verteilen sich auf zwei nahezu schnittgleiche Wohnungen mit jeweils rund 80 m². Damit eignet sich das Haus besonders für Familien, die mehrere Generationen unter einem Dach zusammenbringen möchten. Ebenso ist eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder die spätere Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus denkbar.

Beide Wohnungen verfügen über eine gut durchdachte und angenehm großzügige Raumaufteilung. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und verleihen den Räumen eine freundliche Wohnatmosphäre.

Im Erdgeschoss bildet die geräumige Wohnküche den Mittelpunkt des Familienlebens. Sie bietet ausreichend Platz für einen großzügigen Essbereich und führt direkt auf die Terrasse. Das Wohnzimmer lässt sich vielseitig möblieren und schafft einen schönen Rahmen für gemeinsame Stunden. Hinzu kommen ein geräumiges Schlafzimmer und ein ehemaliges Kinderzimmer, das derzeit als Ankleide genutzt wird und direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich ist. Das Tageslichtbad ist mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet. Echtholzparkett unterstreicht in den Wohnräumen den warmen und wohnlichen Charakter dieser Etage.

Die Wohnung im Obergeschoss bietet einen nahezu identischen Grundriss. Auch hier stehen eine großzügige Wohnküche, ein Wohnzimmer und ein Schlafzimmer zur Verfügung. Ein weiteres Zimmer eignet sich gut als Kinderzimmer, Büro oder Ankleide. Ergänzt wird die Wohnung durch ein Tageslichtbad mit Dusche. Von der Wohnküche gelangen Sie auf den Balkon, der einen eigenen Platz im Freien schafft. Beide Wohnungen können unabhängig

Herr Gundolf Spilker
Tel. 06192 8079165
g.spilker@roesnerundpartner.de

voneinander genutzt werden und bieten dadurch ein hohes Maß an Flexibilität.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über rund 80 m² zusätzliche Nutzfläche. Neben mehreren Keller und Abstellräumen befinden sich hier eine großzügige Waschküche, der Heizungsraum sowie ein separater Raum für die Öllagerung. Ein weiterer Raum wurde in der Vergangenheit als Büro oder Kinderzimmer genutzt. Er erweitert die praktischen Nutzungsmöglichkeiten des Untergeschosses, ist jedoch nicht Bestandteil der angegebenen Wohnfläche.

Der großzügige Garten ist ein besonderer Bereich des Hauses. Er bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen, Gärtnern oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Eine große Gartenhütte sorgt für zusätzlichen Stauraum. Terrasse und Balkon geben beiden Wohnungen jeweils einen eigenen Freisitz und schaffen eine direkte Verbindung zwischen den Wohnbereichen und dem Außenbereich.

Vier Pkw-Stellplätze vor dem Haus bieten ausreichend Platz für die Fahrzeuge.

Insgesamt handelt es sich um ein gepflegtes Haus mit guter Raumaufteilung, einem großzügigen Grundstück und vielseitigen Möglichkeiten. Ob als Zuhause für eine große Familie, für zwei Generationen oder als Verbindung von Eigennutzung und Vermietung, das Haus bietet eine solide Grundlage, um persönliche Wohnvorstellungen langfristig zu verwirklichen.

Das Team von Rösner & Partner Immobilien steht Ihnen gerne für einen individuellen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Herr Gundolf Spilker
Tel. 06192 8079165
g.spilker@roesnerundpartner.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Lage: Hainburg liegt im Landkreis Offenbach südöstlich von Frankfurt am Main und besteht aus den Ortsteilen Hainstadt und Klein Krotzenburg. Die Gemeinde verbindet eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte Hanau, Offenbach und Frankfurt. Auch Seligenstadt mit seiner historischen Altstadt befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Infrastruktur und Nahversorgung: Geschäfte für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken und verschiedene Dienstleistungsbetriebe sind innerhalb der Gemeinde vorhanden. Ergänzt wird das Angebot durch Restaurants, Cafés und weitere Einkaufsmöglichkeiten in den benachbarten Städten Seligenstadt und Hanau. Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A3 und A45 besteht eine gute Anbindung an das gesamte Rhein Main Gebiet.

ÖPNV: Der Bahnhof Hainstadt bietet eine direkte regionale Bahnanbindung in Richtung Hanau und Frankfurt sowie in den Odenwald. Ergänzende Busverbindungen erschließen beide Ortsteile und verbinden Hainburg mit den umliegenden Gemeinden und Städten.

Schulen, Kindergärten, Bildung und Betreuung: In Hainburg stehen mehrere Kindertagesstätten und Grundschulen zur Verfügung. Mit der Kreuzburgschule befindet sich zudem ein Gymnasium direkt in der Gemeinde. Weitere weiterführende Schulen sowie vielfältige Bildungs- und Betreuungsangebote sind in Seligenstadt, Hanau und den angrenzenden Kommunen erreichbar.

Freizeit, Natur und Naherholung: Die naturnahe Umgebung am Main sowie zahlreiche Feld und Waldwege bieten vielfältige Möglichkeiten zum Spazierengehen, Joggen und Radfahren. Sportvereine, Spielplätze, Freizeitangebote und das nahegelegene Freizeitgebiet rund um die Mainauen sorgen für einen hohen Erholungswert. Auch der beliebte Badesee in Klein Krotzenburg trägt zur attraktiven Freizeitqualität bei.

Gesundheitsversorgung: Allgemeinärzte, Facharztpraxen, Zahnärzte, Apotheken und therapeutische Angebote befinden sich in Hainburg und der näheren Umgebung. Eine umfassendere medizinische Versorgung gewährleisten unter anderem die Kliniken in Seligenstadt, Hanau und Offenbach.

Fazit: Hainburg bietet eine ausgewogene Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen, familienfreundlicher Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung. Die Nähe zu Frankfurt, Offenbach

Herr Gundolf Spilker
Tel. 06192 8079165
g.spilker@roesnerundpartner.de

und Hanau macht die Gemeinde besonders für Berufspendler und Familien zu einem attraktiven Wohnstandort.

Herr Gundolf Spilker

Tel. 06192 8079165

g.spilker@roesnerundpartner.de



EG Wohnküche



EG Wohnzimmer

Herr Gundolf Spilker

Tel. 06192 8079165

g.spilker@roesnerundpartner.de



EG Wohnzimmer



EG Tageslichtbad

Herr Gundolf Spilker

Tel. 06192 8079165

g.spilker@roesnerundpartner.de



EG Schlafzimmer



EG Kinderzimmer

Herr Gundolf Spilker

Tel. 06192 8079165

g.spilker@roesnerundpartner.de



OG Dielenbereich



OG Wohnküche

Herr Gundolf Spilker

Tel. 06192 8079165

g.spilker@roesnerundpartner.de



OG Wohnzimmer



OG Tageslichtbad

Herr Gundolf Spilker

Tel. 06192 8079165

g.spilker@roesnerundpartner.de



OG Schlafzimmer



OG Blick vom Balkon

Herr Gundolf Spilker

Tel. 06192 8079165

g.spilker@roesnerundpartner.de

Gerne stehen wir Ihnen für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

Telefon 06192 8079165

Besichtigung

Sie denken selbst über einen Verkauf nach?

Jede Immobilie hat ihre eigene Geschichte und verdient eine Vermarktung, die genau dazu passt.

Wenn Sie wissen möchten, wie sich Ihre Immobilie heute realistisch am Markt einordnen lässt, sprechen Sie uns gerne an. Unverbindlich, ehrlich und ohne Verkaufsdruck.

06192 8079165

Rösner & Partner

Herr Gundolf Spilker
Tel. 06192 8079165
g.spilker@roesnerundpartner.de

Ausstattung

— Modernisierungen nach Angaben des Eigentümers

— 2003 - 2005 Erneuerung Wasser- und Abwasserrohre in Küchen & Bädern

— 2003 - 2005 umf. Erneuerung der Elektrik & Verlegung neuer Stromleitungen

— Austausch der ursprünglichen Holzfenster gegen Kunststofffenster in Holzoptik

— Technischer Ausbau eines Kellerraums im Bereich Elektrik und Heizung

— Besonderheiten

— Zwei nahezu schnittgleiche Wohnungen mit jeweils rund 80 m² Wohnfläche

— Vollständig unterkellert mit rund 80 m² Nutzfläche

— Vier Pkw-Stellplätze vor dem Haus

— Große Gartenhütte

— Eigener Brunnen

— Elektrische Rollläden im Erdgeschoss mit Ausnahme der Ankleide

— Echtholzparkett im Erdgeschoss

— Bodengleiche Dusche im Erdgeschoss

— Telekom DSL und Vodafone Kabelanschluss verfügbar

— Glasfaseranschluss durch Westconnect in Vorbereitung

Sonstiges

Wir weisen darauf hin, dass unsere Angebote für den Erwerber provisionspflichtig sind. Im Erfolgsfall werden wir eine Käuferprovision in Höhe von 5,95 % inklusive 19 % gesetzlicher Mehrwertsteuer des beurkundeten Kaufpreises in Rechnung stellen. Alle unsere Angebote sind freibleibend. Ein Zwischenverkauf, Irrtümer und Auslassungen bleiben vorbehalten. Für die vom Eigentümer stammenden Objektdaten können wir keine Haftung hinsichtlich der Größe, des Zustands und Beschaffenheit übernehmen. Durch Ihre Immobilienanfrage erklären Sie sich als Interessent einverstanden, dass Rösner & Partner Immobilien Ihre Kontaktdaten erfasst.

Geldwäschegesetz (GwG): Gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 GwG ist unser Immobilienvertriebsbüro verpflichtet bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. Zu diesem Zweck erheben wir Ihre persönlichen Daten (Name, Anschrift, Geburtsdatum, Geburtsort und Nationalität) vor Anbahnung einer Geschäftsbeziehung. Dies erfolgt mittels einer Kopie Ihres Personalausweises oder durch die schriftliche Aufnahme durch einen unserer Mitarbeiter. Bei Firmen und juristischen Personen ist ein aktueller Handelsregisterauszug notwendig.

Herr Gundolf Spilker
Tel. 06192 8079165
g.spilker@roesnerundpartner.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Gundolf Spilker

Rösner & Partner Immobilien

Telefon: 06192 8079165

E-Mail: g.spilker@roesnerundpartner.de

Diese Immobilie online