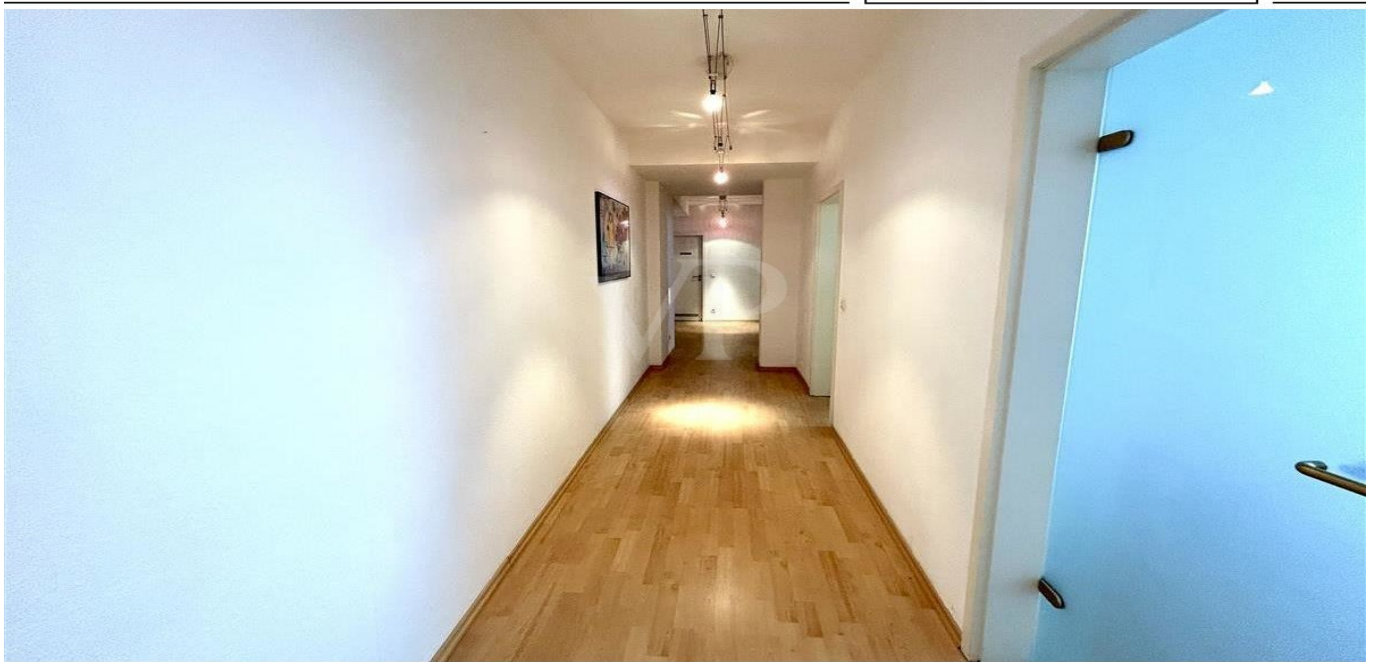


Maintal / Dörningheim

## Vier-Zimmer-Wohnung in ruhiger Zentrums Lage!

Objektnummer: 25084002



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

KAUFPREIS: 290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25084002 - 63477 Maintal / Dörnigheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25084002 - 63477 Maintal / Dörnigheim

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25084002      |
| Wohnfläche   | ca. 102 m²    |
| Etage        | 1             |
| Zimmer       | 4             |
| Schlafzimmer | 3             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 1997          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 290.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung                                                             |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Gäste-WC, Einbauküche                                                     |

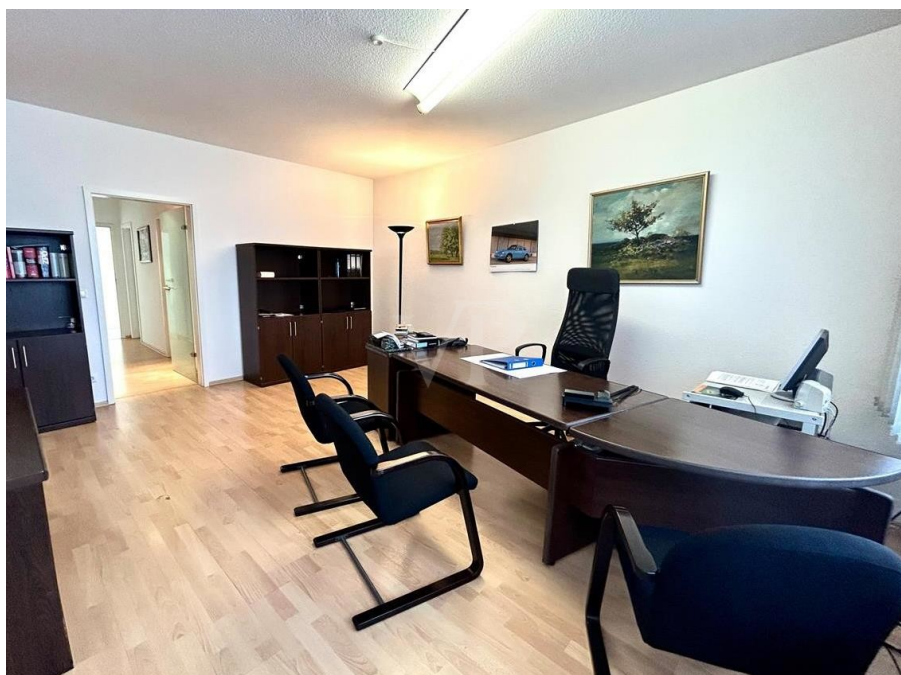
Objektnummer: 25084002 - 63477 Maintal / Dörnigheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                   |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergieverbrauch         | 74.00 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 20.12.2028 | Energie-Effizienzklasse     | B                 |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1997              |

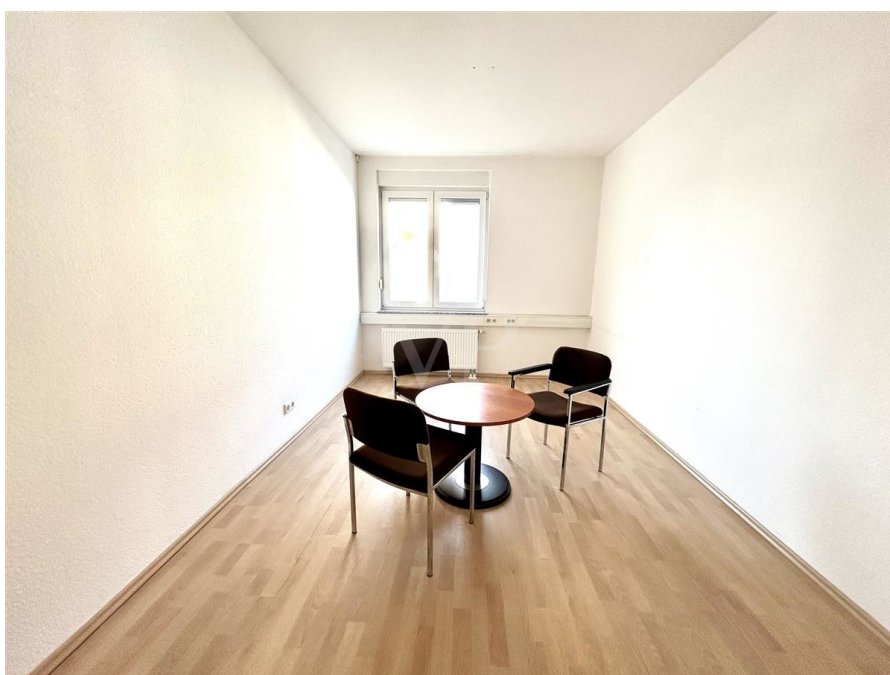
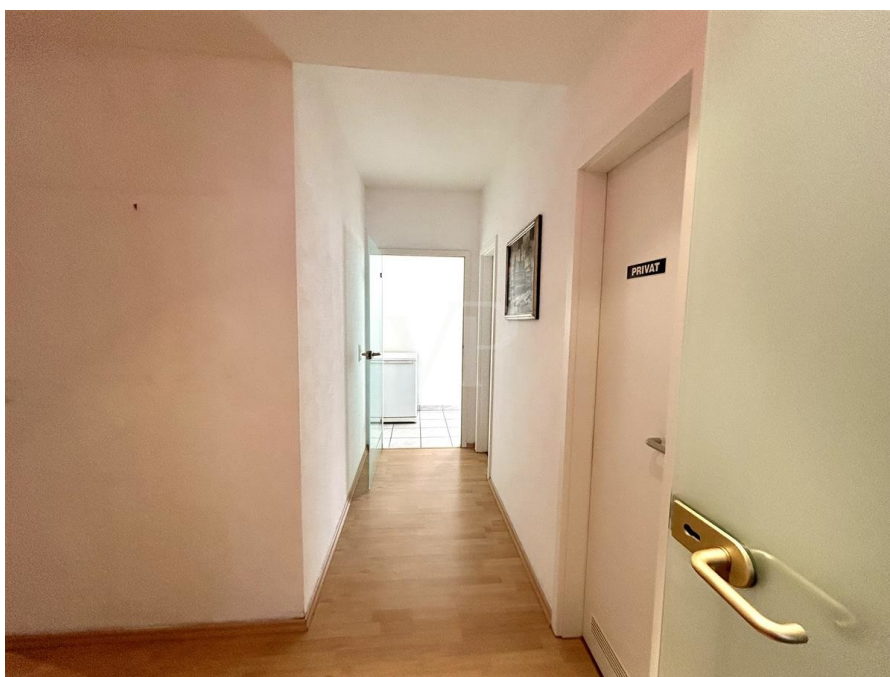
Objektnummer: 25084002 - 63477 Maintal / Dörnigheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25084002 - 63477 Maintal / Dörnigheim

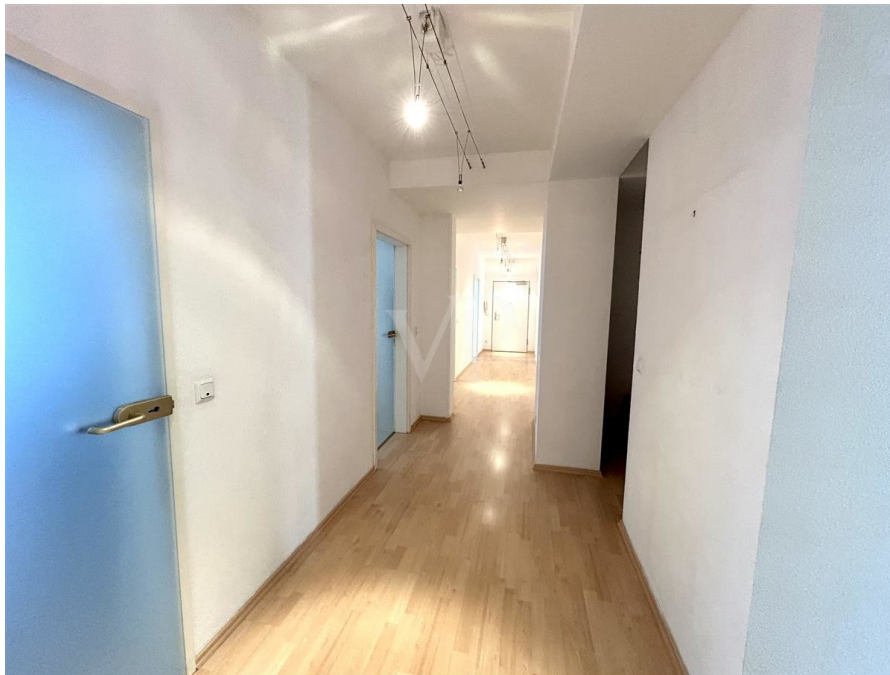
## Die Immobilie





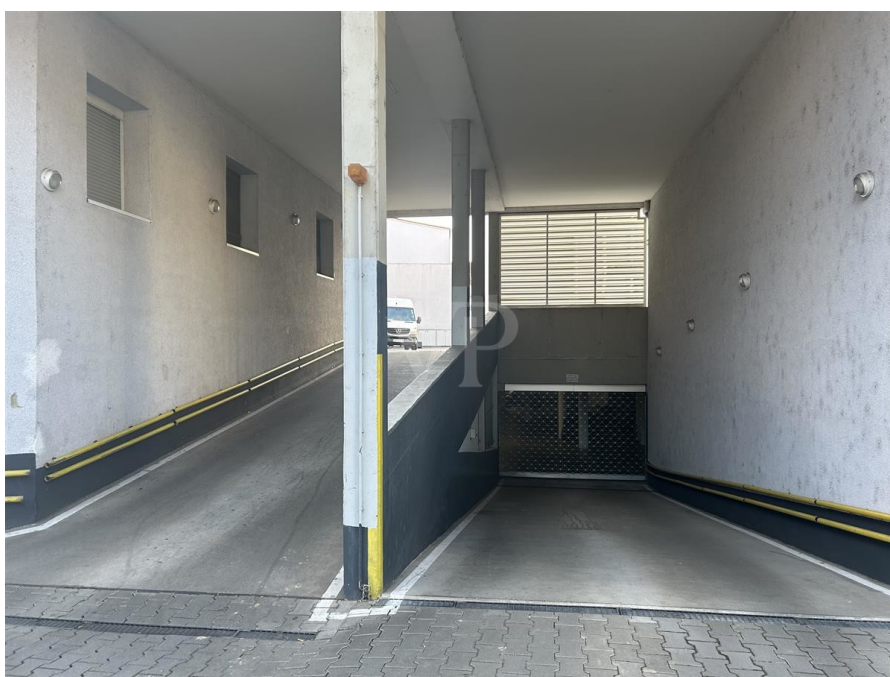
Objektnummer: 25084002 - 63477 Maintal / Dörnigheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25084002 - 63477 Maintal / Dörnigheim

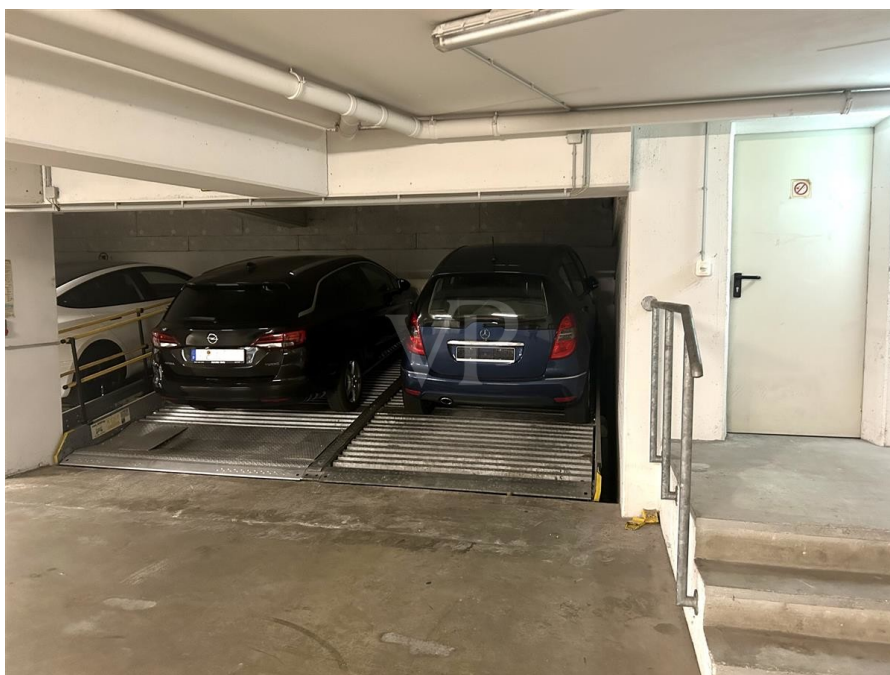
## Die Immobilie





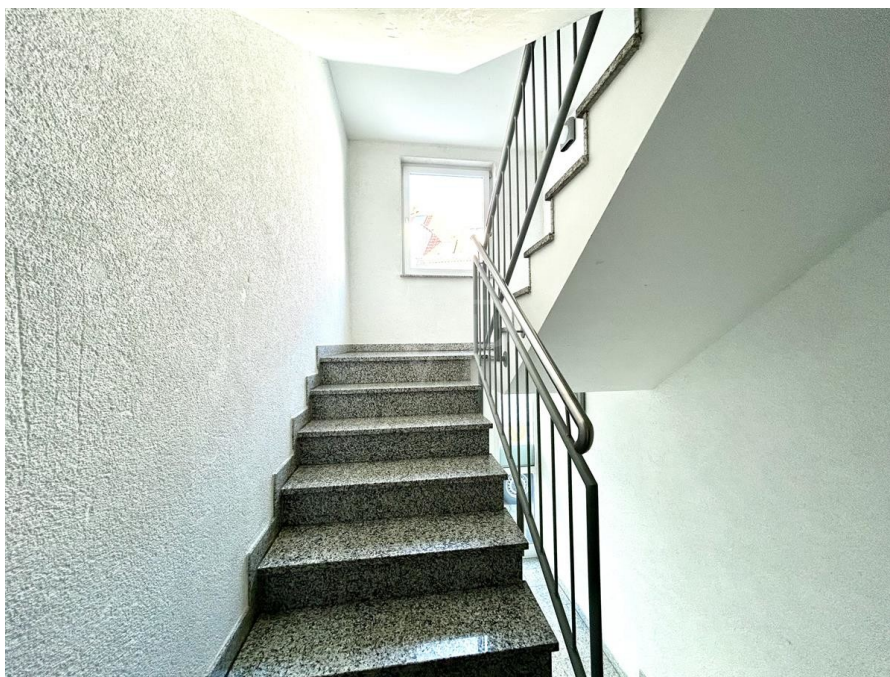
Objektnummer: 25084002 - 63477 Maintal / Dörnigheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25084002 - 63477 Maintal / Dörnigheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25084002 - 63477 Maintal / Dörnigheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25084002 - 63477 Maintal / Dörnigheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25084002 - 63477 Maintal / Dörnigheim

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN®

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
0800 – 333 33 09

*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

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

Objektnummer: 25084002 - 63477 Maintal / Dörnigheim

## Ein erster Eindruck

Ein urbanes "Wohnvergnügen" in ruhiger Lage, das Seinesgleichen sucht: Vor den Toren der Mainmetropole Frankfurt und in fußläufiger Nähe des Mains befindet sich die chice 4-Zimmer-Wohnung im ersten Stock einer im Jahr 1997 erbauten, top-gepflegten, Liegenschaft. Die helle Wohnung umfasst insgesamt ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf ein Wohnzimmer (ca. 22 m<sup>2</sup> und inklusive Klimaanlage), zwei Schlafzimmer (beide ca. 15 m<sup>2</sup>) und einen weiteren Wohn-/Schlafraum (ca. 12 m<sup>2</sup>) verteilen sowie Küche (mit Küchenzeile), Gäste-WC und ein (innenliegendes) Duschbad und Flur mit ca. 1,50 m<sup>2</sup> großer Abstellnische. Alle Fenster sind mit Rolläden ausgestattet. || Die Nutzung dieser Eigentumswohnung gestattet (nachweislich) sowohl Wohnraum- als auch Büronutzung. Zuletzt wurde die Wohnung als Büro genutzt. || Jeweils ein zur Wohnung gehörender Tiefgaragen- und PkW-Außenstellplatz sowie von der Hausgemeinschaft jeweils gemeinschaftlich zu nutzender Fahrrad- und Hauswirtschaftsraum runden dieses hochattraktive Immobilienangebot ab.

Objektnummer: 25084002 - 63477 Maintal / Dörningheim

## Alles zum Standort

Die Stadt Maintal mit knapp 40.000 Einwohnern liegt zwischen Frankfurt am Main und Hanau und ist nach Hanau die zweitgrößte Stadt des Main-Kinzig-Kreises. Maintal besteht aus den Ortsteilen Bischofsheim, Hochstadt, Wachenbuchen und Dörningheim. Die 4-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in ruhiger Lage von Dörningheims Zentrum. Dörningheim grenzt im Süden - jeweils durch den Main getrennt - an die beiden Städte Mühlheim am Main und Offenbach und im Westen an die Frankfurter Stadtteile Fechenheim und Bergen-Enkheim. Das unmittelbare Angrenzen an die Mainmetropole Frankfurt mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung - mit dem Auto und öffentlichen Verkehrsmitteln - in das gesamte Rhein-Main-Gebiet sowie eine hervorragende Infrastruktur machen Dörningheim zu einer sehr begehrten Wohnlage. Maintal-Dörningheim verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und zudem über vielfältige Freizeit- und Kulturangebote: Golfclubs, Reiterhöfe, Tennisclubs und interessante Rad- und Wanderwege befinden sich in unmittelbarer Nähe dieser hochattraktiven Eigentumswohnung. Ein breites Angebotsspektrum an Fach- und Allgemeinärzten sowie allen Schulformen sind ebenfalls unweit dieser Immobilien zu finden.

Objektnummer: 25084002 - 63477 Maintal / Dörnigheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 74.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 25084002 - 63477 Maintal / Dörnigheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Regine Bornhorst & Michael Bornhorst

---

Hauptstraße 31, 63486 Bruchköbel  
Tel.: +49 6181 - 90 68 18 4  
E-Mail: [main-kinzig-kreis@von-poll.com](mailto:main-kinzig-kreis@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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