



## 63477 Maintal / Hochstadt

# ++ Familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon

++



**Kaufen**   
 ab 1.325,86 € mtl.\*  
\* 80% Beleihung des Kaufpreises, 1% Tilgung und eff. Zins bei 10 Jahren Zinsbindung

**340.000 €**

Kaufpreis

**108 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1470 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Lang Immobilien GmbH**

Zakaria El Hasnaoui

Tel.: 0049699200250

[anfragen@langimmobilien.de](mailto:anfragen@langimmobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	108 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.470 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Kellerfläche	5 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab Nach Absprache

### Preise & Kosten

Kaufpreis	340.000 €
Nebenkosten	418 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	418 €
Aussen-Courtage	3,57% inklusive

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	11.06.2028
Baujahr (Haus)	1982
Primär-Energieträger	ERDGAS_SCHW
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	99.00



## Zustand

Baujahr	1982
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

### Befeuerung

Gas ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- + Ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + 4 großzügig geschnittene Zimmer
- + Großzügiger Wohn- und Essbereich
- + Großer Balkon mit schöner Aussicht
- + Bodentiefe Fenster zum Balkon
- + Lichtdurchflutete Wohnräume
- + Elegante Glastüren zum Wohnzimmer
- + Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- + Zusätzliches Gäste-WC
- + Hochwertige Fliesenbodenbeläge
- + Parkettboden in den Wohnräumen
- + Doppelverglaste Fenster
- + Ruhige und gepflegte Wohnlage
- + Gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- + Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- + Baujahr des Hauses: 1982
- + Heizungsanlage aus dem Jahr 2003
- + Vier Vollgeschosse
- + Familienfreundliche Umgebung
- + Gute Stellmöglichkeiten durch praktische Raumaufteilung
- + Angenehme und helle Wohnatmosphäre
- + Viel Tageslicht durch große Fensterflächen
- + Ideal für Familien, Paare oder Homeoffice-Nutzung
- + Tiefgaragenstellplatz
- + Stellplätze (Gemeinschaftlich)



## Beschreibung

Diese großzügige und lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch ein besonderes Wohnambiente, eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine attraktive und ruhige Wohnlage in Maintal. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1982 mit insgesamt vier Vollgeschossen. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2003 erneuert.

Bereits beim Betreten der Wohnung entsteht ein angenehmes Gefühl von Offenheit aufgrund der durchdachten Raumaufteilung. Große Fensterflächen sorgen in allen Räumen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Besonders hervorzuheben sind die nahezu bodentiefen Fenster im Wohnbereich mit direktem Zugang zum großzügigen Balkon. Dadurch entsteht ein modernes und offenes Raumgefühl mit einer harmonischen Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige .....

... Sie sind neugierig geworden? Weitere Informationen zu dieser Wohnung entdecken Sie in unserem ausführlichen Exposé. Stellen Sie hierfür einfach eine Anfrage auf unserer Homepage.

Die Immobilie können Sie live besichtigen oder ganz innovativ und digital in einem virtuellen Rundgang.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

PS: Folgen Sie uns auf Facebook, Instagram oder LinkedIn, hier veröffentlichen wir die Objekte schon, bevor wir sie in die Immobilienportale einstellen. &gt;&gt;&gt;&gt;  
<https://langimmobilien.de/likeandfollow/>

## Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver und ruhiger Wohnlage im beliebten Stadtteil Hochstadt von Maintal. Die Umgebung zeichnet sich durch gepflegte Wohnhäuser, verkehrsberuhigte Straßen sowie ein angenehmes und familienfreundliches Wohnumfeld aus. Die Straße selbst ist eine ruhige Anliegerstraße mit Tempo-30-Zone und beidseitigen Gehwegen, was zusätzlich zur hohen Wohnqualität beiträgt.

Besonders hervorzuheben ist die gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Apotheken, Bäckereien sowie zahlreiche Dienstleistungsangebote befinden sich in kurzer Entfernung. Supermärkte wie GLOBUS Maintal, REWE oder tegut... gute Lebensmittel sind bequem erreichbar und bieten eine hervorragende Nahversorgung.

Auch Familien profitieren von der guten Lage: Kindergärten, Schulen sowie Freizeit- und Sportmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung. Gleichzeitig laden Grünflächen und Spazierwege zu erholsamen Stunden im Freien ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung, zudem sind die Bahnhöfe Maintal-West und Maintal-Ost schnell erreichbar. Von dort bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Frankfurt am Main und Hanau. Auch die Autobahnen A66 sowie die Bundesstraßen in der Umgebung ermöglichen eine hervorragende Verkehrsanbindung für Pendler.

Die Lage verbindet somit ruhiges und angenehmes Wohnen mit urbaner Nähe und hoher Lebensqualität – ideal für Familien, Paare sowie Berufspendler.



## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.6.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 99.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Vorab noch ein offenes Wort. Aufgrund der neuen EU-Regelungen sowie auch der Gesetzesänderung bezüglich der Maklerprovision ist es für Sie als Interessent erforderlich, eine Vielzahl "Haken" zu setzen. Wir würden uns das anders wünschen, sind aber an die gesetzlichen Regelungen gebunden.

Finanzierung:

Haben Sie Fragen zur Finanzierung? Sprechen Sie uns gerne an, wir stellen für Sie den Kontakt zu unseren Finanzierungs- und Bankpartnern her. Dieser Service ist für Sie unsererseits kostenfrei und kann Ihnen während der Laufzeit des Darlehens viel Geld sparen.

Der Eigentümer hat uns beauftragt, den Verkauf seiner Immobilie zu koordinieren und diese zu vermitteln. Auf Wunsch des Eigentümers und aus formellen Gründen bitten wir Sie ausdrücklich, von direkten Kontakten abzusehen und Besichtigungstermine bzw. Informationsgespräche ausschließlich über uns zu vereinbaren.

Unsere Exposés sind streng vertraulich. Eine Weitergabe dieser einschließlich aller weiteren Informationen und Unterlagen an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung zulässig. Jede unbefugte Weitergabe unseres Angebotes an Dritte verpflichtet zum Schadensersatz in Höhe der vollen Maklerprovision.

Die Angaben zur Immobilie (dieses Angebot) erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir keine Haftung übernehmen. Alle Angebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkäufe oder sonstiger Zwischenverwertung.



Kaufen 🏠

ab 1.325,86 € mtl.\*

\* 80% Beleihung des Kaufpreises,  
1% Tilgung und eff. Zins bei 10 Jahren Zinsbindung















