

Exposé

Wohnung in Hainburg

**Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Einbauküche
und bestens gepflegt - Provisionsfrei!**



Objekt-Nr. **OM-329301**

Wohnung

Verkauf: **239.000 €**

63512 Hainburg
Hessen
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	84,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese sehr gepflegte und helle 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 84 m² befindet sich im 3. Obergeschoss eines solide gebauten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1974. Das Gebäude wurde in den letzten Jahren kontinuierlich instand gehalten, mit umfangreichen Investitionen in die Heizungsanlage, das Dach, die Klingelanlage, die Briefkästen sowie die Fenster im Treppenhaus, was für einen hohen Wohnkomfort und eine nachhaltige Werterhaltung sorgt.

Die Wohnung selbst wurde ebenfalls regelmäßig modernisiert und zeigt sich in einem sehr guten Zustand. 2022 wurde das Badezimmer mit einer neuen Dusche ausgestattet, und das Schlafzimmer erfuhr im Jahr 2024 eine sorgfältige Renovierung. Eine top gepflegte Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist, bietet alles, was das Herz eines Hobbykochs begehrt.

Das Highlight dieser Wohnung ist die großzügige Loggia mit Südausrichtung, die nicht nur für viel Licht und Sonne sorgt, sondern auch einen herrlichen Platz im Freien bietet, um den Tag zu genießen. Der durchdachte Grundriss der Wohnung sorgt für eine optimale Raumnutzung und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Mit dieser Wohnung erwerben Sie nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch ein gepflegtes, gut instandgehaltenes Objekt, das Ihnen langfristig Freude bereiten wird.

Ausstattung

- Böden: Laminat und Fliese
- Wände: Steinoptikwand im Wohnzimmer
- Badezimmer zuletzt teilw. saniert in 2024
- Einbauküche mit Sitzplatz-Möglichkeit
- weiße Innentüren
- Gas-Zentralheizung
- Loggia-Balkon mit Süd-Ausrichtung
- großer grüner Gemeinschaftsgarten
- eigener Keller
- gemeinschaftliche Nutzflächen (Waschkeller, Trockenraum, Fahrradkeller)
- Garage: 10.000 €

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Diese helle Wohnung befindet sich in einem ruhigen, gepflegten Mehrfamilienhaus, das in einer grünen und einladenden Wohngegend im Ortsteil Hainstadt eingebettet ist. Nur wenige Gehminuten trennen Sie von idyllischen Wald- und Feldern, die zu entspannenden Spaziergängen einladen. Gleichzeitig sind alle wichtigen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens schnell zu erreichen: Kindergarten, Grundschule, Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten sind nur wenige Minuten entfernt. Auch die Anbindung an die Autobahnen ist bequem in kurzer Fahrzeit zu erreichen.

Hainburg, mit seinen rund 14.000 Einwohnern, liegt malerisch am Main und gehört zum Landkreis Offenbach. Durch die Nähe zu Seligenstadt und die hervorragende Verkehrsanbindung ist die Gemeinde sowohl für Pendler als auch für Familien äußerst

attraktiv. Das Rhein-Main-Gebiet ist über die A3 und A45 bestens erreichbar, und ein Bahnhof sorgt für eine direkte Verbindung in die Umgebung.

Hainburg bietet seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität, nicht zuletzt durch die Nähe zum historischen Seligenstadt, das mit seinen charmanten Altstadtgassen, vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten begeistert.

Die Gemeinde selbst, bestehend aus den Ortsteilen Hainstadt und Klein-Krotzenburg, hat eine sehr gute Infrastruktur. Hier finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen – von Supermärkten und Arztpraxen bis hin zu Sporteinrichtungen und Restaurants. Familien schätzen die Vielzahl an Kindergärten und Schulen, darunter zwei Grundschulen und eine Realschule. Für Gymnasiasten bieten die umliegenden Städte Seligenstadt und Großkrotzenburg schnelle Erreichbarkeit. In den Sommermonaten lädt der nahegelegene Badensee mit einem gepflegten Strandbereich zum Entspannen und Schwimmen ein.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	114,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Essbereich



Loggia



Loggia

Exposé - Galerie



Flur

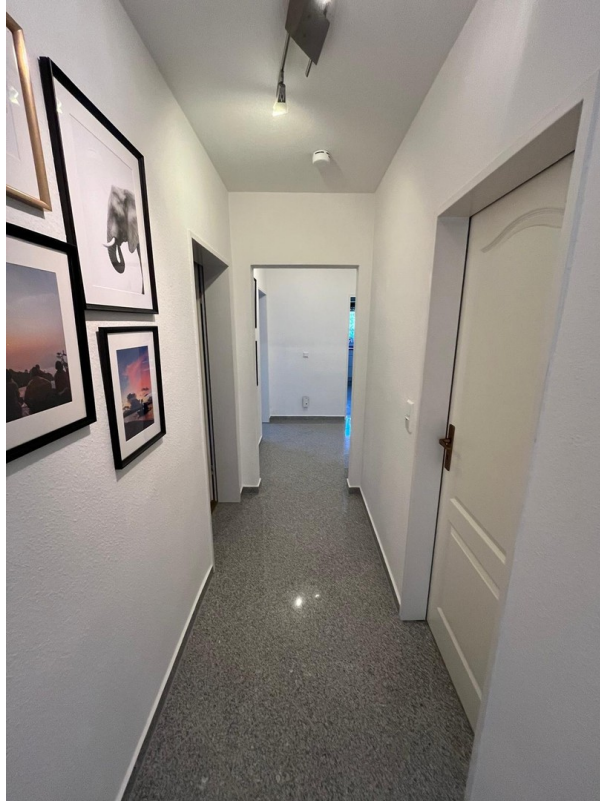


Küche



Küche mit Einbauküche

Exposé - Galerie



Flur



Bad

Exposé - Galerie

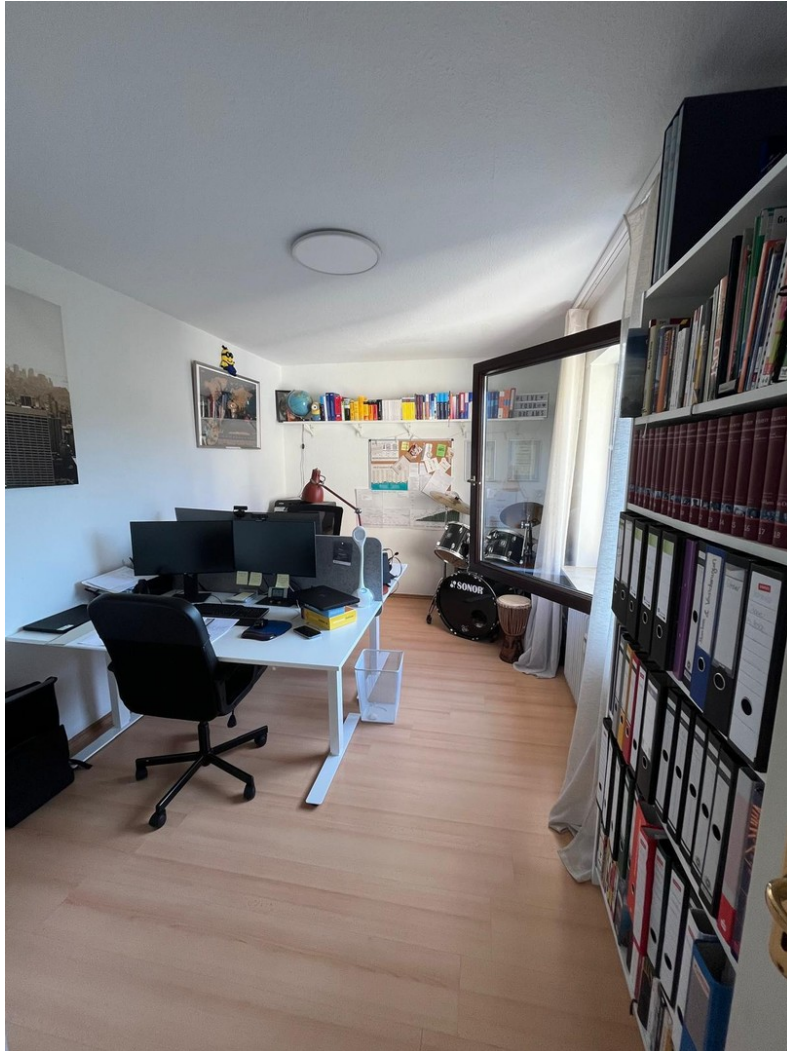


Bad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Büro/Kinderzimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung