

Flörsheim am Main – Bad Weilbach

# VON POLL IMMOBILIEN: schöne Maisonettewohnung

Objektnummer: 24082080



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

KAUFPREIS: 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68,54 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24082080 - 65439 Flörsheim am Main – Bad Weilbach

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

Objektnummer: 24082080 - 65439 Flörsheim am Main – Bad Weilbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24082080	Kaufpreis	339.000 EUR
Wohnfläche	ca. 68,54 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Maisonette
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2011
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 22 m <sup>2</sup>
Baujahr	1850		
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 24082080 - 65439 Flörsheim am Main – Bad Weilbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24082080 - 65439 Flörsheim am Main – Bad Weilbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082080 - 65439 Flörsheim am Main – Bad Weilbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082080 - 65439 Flörsheim am Main – Bad Weilbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24082080 - 65439 Flörsheim am Main – Bad Weilbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24082080 - 65439 Flörsheim am Main – Bad Weilbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Wir bewerten Ihre Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich,  
entwickeln eine Ihrem Objekt  
angepasste Verkaufsstrategie  
und stehen Ihnen bis zu einem  
erfolgreichen Abschluss zur Seite.

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

Objektnummer: 24082080 - 65439 Flörsheim am Main – Bad Weilbach

## Die Immobilie

IHRE BESTE LAGE



VON POLL  
IMMOBILIEN®



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06192 - 80 70 70 0

Objektnummer: 24082080 - 65439 Flörsheim am Main – Bad Weilbach

## Ein erster Eindruck

In gefragter Parklage von Flörsheim - Bad Weilbach dürfen wir Ihnen diese gepflegte und ansprechende Maisonettewohnung mit Balkon in einem denkmalgeschützten Haus im klassizistischem Stil vorstellen. Über einen großzügigen Hausflurbereich kommen Sie in den Flur der Wohnung. Von dort gelangt man in den Wohn- und Essbereich der mit seinen überhohen Decken besticht. Eine Wendeltreppe führt in eine Galerie von wo aus Sie einen schönen Ausblick in das Wohnzimmer genießen können. Eine zum Balkon hin geöffnete Küche und die moderne Ausstattung tragen zur wohnlichen Atmosphäre bei. Ferner verfügt die Wohnung über ein Schlafzimmer sowie im Untergeschoss über einen ca. 22 m<sup>2</sup> großen zu wohnwirtschaftlichen Zwecken ausgebauten Raum mit mehreren Tageslichtfenstern. Hinzu kommt noch ein hochwertiges Bad mit Whirlpool. Alle Fenster und die Balkontür sind geteilte und überhohe Elemente die mit echten Sprossen ausgestattet sind. Klappläden runden die ansprechende Fassadenoptik gelungen ab.

Objektnummer: 24082080 - 65439 Flörsheim am Main – Bad Weilbach

## Ausstattung und Details

- Gehobene Ausstattung
- Sprechanlage
- Holzfenster mit aufgesetzten Sprossen und Klappläden
- Wohnzimmerinnenwand mit Verblendsteinen
- Hochwertige Einbauküche
- Hochwertiges Bad mit 120x30 cm Wandfliesen und 60x60 cm Bodenfliesen
- Whirlpool mit Licht- und Musikfunktion
- Hochwertiges Parkett, Akazie Fischgrätverlegung
- Großer zu wohnlichen Zwecken ausgebauter Raum im Untergeschoss

Objektnummer: 24082080 - 65439 Flörsheim am Main – Bad Weilbach

## Alles zum Standort

Die Stadt Flörsheim am Main ist ein beliebter Wohnstandort im Naherholungsgebiet Main-Taunus-Kreis und wird liebevoll als „Tor zum Rheingau“ bezeichnet. Mit ca. 20.000 Einwohnern bildet Sie ein Mittelzentrum in der Region Frankfurt – Rhein/ Main und grenzt im Norden an die Stadt Hofheim, im Osten an die Stadt Hattersheim, im Süden an die Städte Raunheim und Rüsselsheim (beide Kreis Groß-Gerau) sowie im Westen an die Stadt Hochheim. Durch charmante Altstadtsanierungen, Dorferneuerung und in überschaubaren Einheiten ausgewiesene Neubaugebiete hat man es geschafft, Flörsheim zu einer Stadt mit hoher Lebens- und Wohnqualität zu entwickeln und jeden Stadtteil in seiner Eigenart und Besonderheit zu erhalten. Die begehrte, grüne Lage von Flörsheim mit angrenzendem Naturschutzgebiet und vielen Weinbergen ist von besonderer Bedeutung und bietet neben kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte & Apotheken, S-Bahnhof, zahlreiche Freizeiteinrichtungen, Spielplätze und Erholungs-/ und Kulturangebote sowie Rad- und Wanderwege. Neben der Kinderbetreuung zeichnet sich die Stadt Flörsheim am Main auch im schulischen Bereich durch einen sehr guten Ruf aus. So gibt es im gesamten Stadtgebiet vier Grundschulen, eine Haupt- und Realschule sowie ein Gymnasium. Die Stadt liegt zwischen Frankfurt und Wiesbaden auf der Nordseite des Mains und besticht durch eine zentrale Lage mit exzellenten Verkehrsanbindungen zu den Geschäftsmetropolen im Rhein-Main Gebiet. Der S-Bahnhof S1 von Flörsheim ist gut zu erreichen und an Frankfurt, Wiesbaden und Mainz angebunden. Den Flughafen Rhein-Main erreicht man in ca. 15 Autominuten und in weniger als 25 Fahrminuten erreicht man die Frankfurter Innenstadt, Darmstadt, Mainz und Wiesbaden.

Objektnummer: 24082080 - 65439 Flörsheim am Main – Bad Weilbach

## Sonstige Angaben

**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: 24082080 - 65439 Flörsheim am Main – Bad Weilbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Daniel Scheffler

---

Hauptstraße 39-41 Hofheim am Taunus  
E-Mail: [hofheim@von-poll.com](mailto:hofheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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