

Flörsheim am Main – Flörsheim

# Großzügige 3-Zimmer Wohnung mit Aufzug

*Número de propiedad: 24082026*



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

PRECIO DE COMPRA: 348.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 86,29 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 24082026 - 65439 Flörsheim am Main – Flörsheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24082026 - 65439 Flörsheim am Main – Flörsheim

## De un vistazo

Número de propiedad	24082026
Superficie habitable	ca. 86,29 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo inclinado
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	2000
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	348.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	completamente restructurado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 10 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24082026 - 65439 Flörsheim am Main – Flörsheim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	GAS	Consumo de energía final	101.90 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	22.04.2024		
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24082026 - 65439 Flörsheim am Main – Flörsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24082026 - 65439 Flörsheim am Main – Flörsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24082026 - 65439 Flörsheim am Main – Flörsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24082026 - 65439 Flörsheim am Main – Flörsheim

## La propiedad



Número de propiedad: 24082026 - 65439 Flörsheim am Main – Flörsheim

## La propiedad



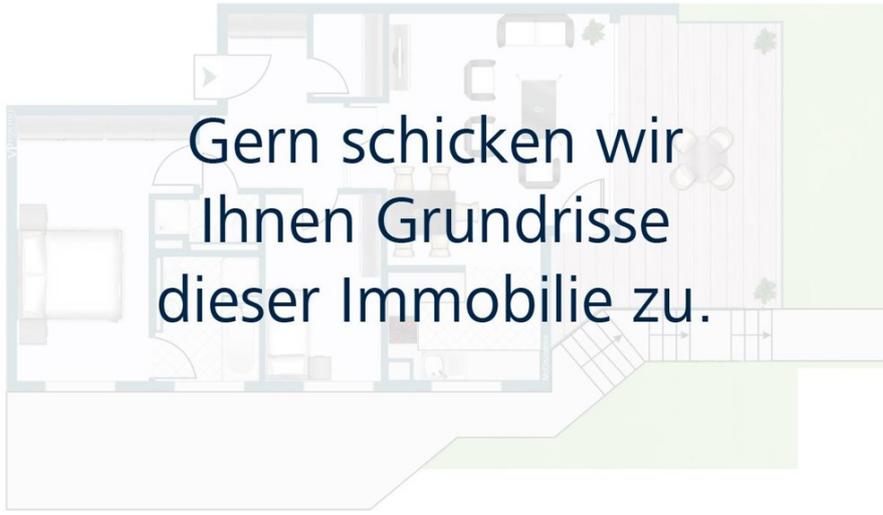
Número de propiedad: 24082026 - 65439 Flörsheim am Main – Flörsheim

## La propiedad

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)

Número de propiedad: 24082026 - 65439 Flörsheim am Main – Flörsheim

## La propiedad

IHRE BESTE LAGE

VP 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

Número de propiedad: 24082026 - 65439 Flörsheim am Main – Flörsheim

## Una primera impresión

Die drei Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Geschoß einer gepflegten Anlage aus dem Jahr 1999 und ist mit einer Wohnfläche von ca. 89m<sup>2</sup> ideal für Paare, oder eine kleine Familie. Beim Betreten der Wohnung wird man direkt von einer großzügigen Diele empfangen, durch welche man in den großen Wohn-Essbereich mit angrenzender Küche tritt. Von dort aus gelangt man auf die großzügige Sonnenterrasse mit Blick in Gärten. Weiterhin befinden sich in der Wohnung zwei angenehm große Schlafzimmer, eines davon mit Balkon und das großzügige Badezimmer, sowie ein Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss. Die große Fensterfront im Wohnzimmer sorgt für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre. Ein separater Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände. Für Ihr Fahrzeug steht Ihnen ein Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung, der im Kaufpreis enthalten ist. Diese Immobilie eignet sich auch ideal als Kapitalanlage für Investoren, die eine pflegeleichte Einheit suchen. Lassen Sie sich diese Immobilienofferte nicht entgehen und vereinbaren gleich Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Bitte geben Sie Ihre vollständigen Kontaktdaten inklusive Telefonnummer und E-Mail-Adresse an.

Número de propiedad: 24082026 - 65439 Flörsheim am Main – Flörsheim

## Detalles de los servicios

- Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Abstellraum
- Zwei große Balkone
- Tiefgarage
- Elektrische Rollläden
- Gegensprechanlage

Número de propiedad: 24082026 - 65439 Flörsheim am Main – Flörsheim

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24082026 - 65439 Flörsheim am Main – Flörsheim

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2024. Endenergieverbrauch beträgt 101.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. 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.

Número de propiedad: 24082026 - 65439 Flörsheim am Main – Flörsheim

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)