

Exposé

Helle, moderne Maisonettewohnung
(133 m² Wohnfläche, Baujahr 2012)
mit großer Dachterrasse in Beispielsheim



INHALTSVERZEICHNIS

DIE IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Kurzportrait	3
Bildergalerie	5
Grundrisse	11

DIE LAGE

... in der Nachbarschaft	13
... in 61234 Beispielsheim	14
... in der Region	15

DATEN & FAKTEN

Wissenswertes zu Grundstück und Gebäude	16
---	----

KONTAKTDATEN	18
--------------	----



DIE IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Kurzportrait



DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

- großzügige Maisonettewohnung mit 133 m² Wohnfläche
- energieeffiziente Bauweise (Energiekennwert 62 kWh/m²a)
- heller Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- maßgefertigte Einbauküche in weißem Hochglanzlack
- modernes Tageslichtbad auf der ersten Wohnebene
- Studio auf der zweiten Wohnebene mit Duschbad, interner Treppe und separatem Zugang
- große Dachterrasse (41 m²) mit Panoramablick
- Aufzug
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. € 10.000)

EBENFALLS WISSENSWERT

Energieeffiziente Wärmegewinnung durch die Nutzung von Gas und Holzpellets. Neuwertige Ausstattung in allen Räumen. Das Dachstudio mit einem eigenen Wohnungszugang ist als Büro nutzbar.

DIE IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Kurzportrait



Adresse:	Beispielstraße 17b, 61245 Beispielstadt	Baujahr:	2012
Objektart:	Maisonettewohnung	Etage:	3 und 4
Wohnfläche:	132,63 m ²	Stockwerke gesamt:	4
bei Vermietung uml. Betriebskosten mtl.	€ 219,91	Personenaufzug:	Ja
bei Vermietung nicht uml. Betriebsk. mtl.	€ 71,57	Zimmer:	4
Rüchl.-zuführung mtl.	€ 15,83	Schlafzimmer:	3
Miteigentumsanteil:	263,00 von 10.000	Badezimmer:	2
Bezug möglich ab:	nach Absprache	Terrassen:	1
		TG-Stellplätze:	1 (zzgl. € 10.000)
		Preis:	

DIE IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Bildergalerie erste Ebene



Wohnen



Essen Küche



Wohnen

Für einen weiteren Blickwinkel werden Bildaufnahmen mit Weitwinkelobjektiv erstellt. Innenräume können daher etwas größer erscheinen, als sie es tatsächlich sind.

DIE IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Bildergalerie erste Ebene



Küche Bild 1



Küche Bild 2



Küche Bild 3

Für einen weiteren Blickwinkel werden Bildaufnahmen mit Weitwinkelobjektiv erstellt. Innenräume können daher etwas größer erscheinen, als sie es tatsächlich sind.

DIE IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Bildergalerie erste Ebene



Schlafen Bild 1



Schlafen Bild 2



Kind

Für einen weiteren Blickwinkel werden Bildaufnahmen mit Weitwinkelobjektiv erstellt. Innenräume können daher etwas größer erscheinen, als sie es tatsächlich sind.

DIE IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Bildergalerie erste Ebene



Bad Bild 1



Bad Bild 2



Bad Bild 3

Für einen weiteren Blickwinkel werden Bildaufnahmen mit Weitwinkelobjektiv erstellt. Innenräume können daher etwas größer erscheinen, als sie es tatsächlich sind.

DIE IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Bildergalerie zweite Ebene



Bad Bild 1



Studio



Flur



Bad Bild 2

Für einen weiteren Blickwinkel werden Bildaufnahmen mit Weitwinkelobjektiv erstellt. Innenräume können daher etwas größer erscheinen, als sie es tatsächlich sind.

DIE IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Bildergalerie



Terrasse Bild 1



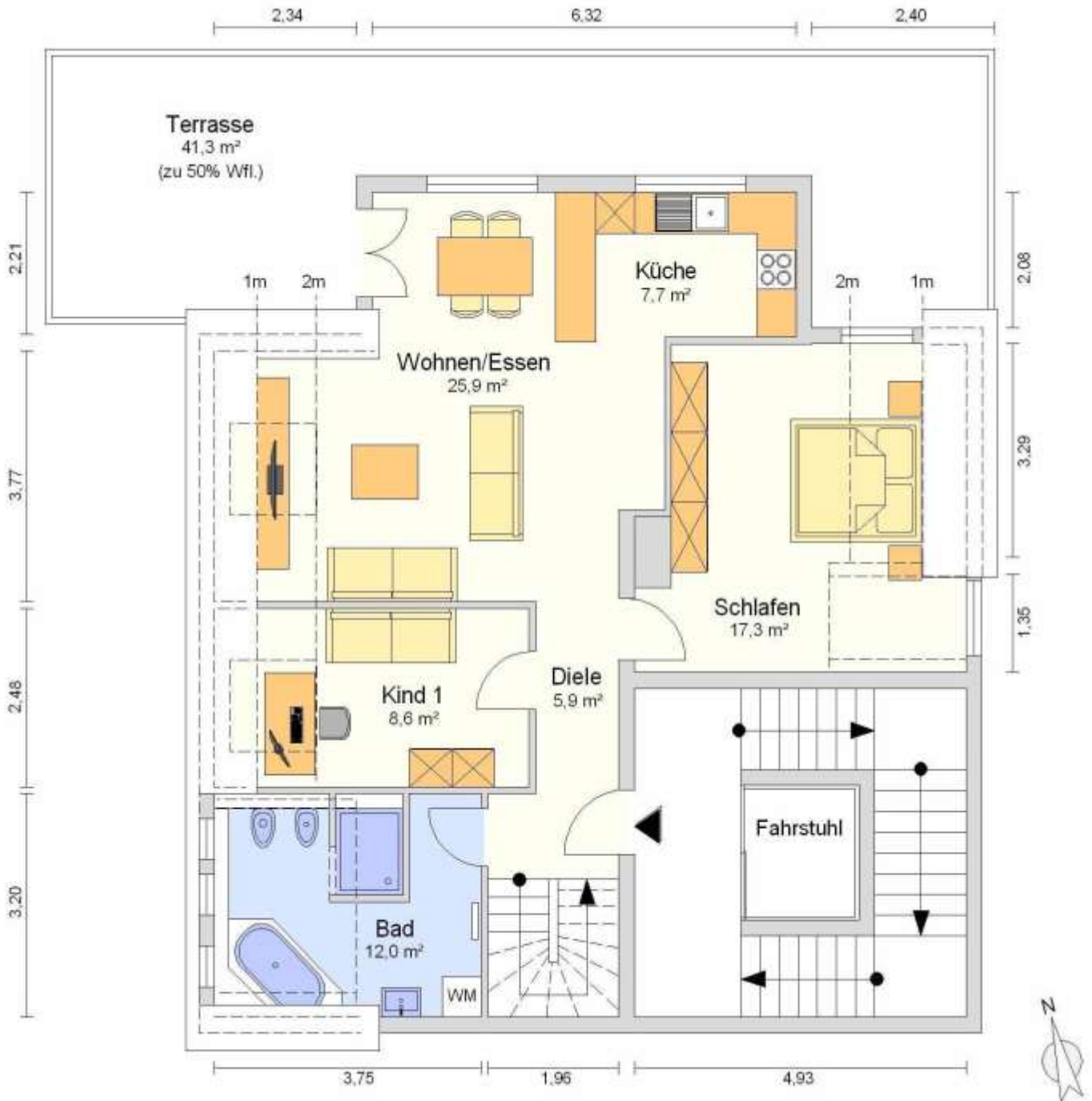
Ausblick



Terrasse Bild 2

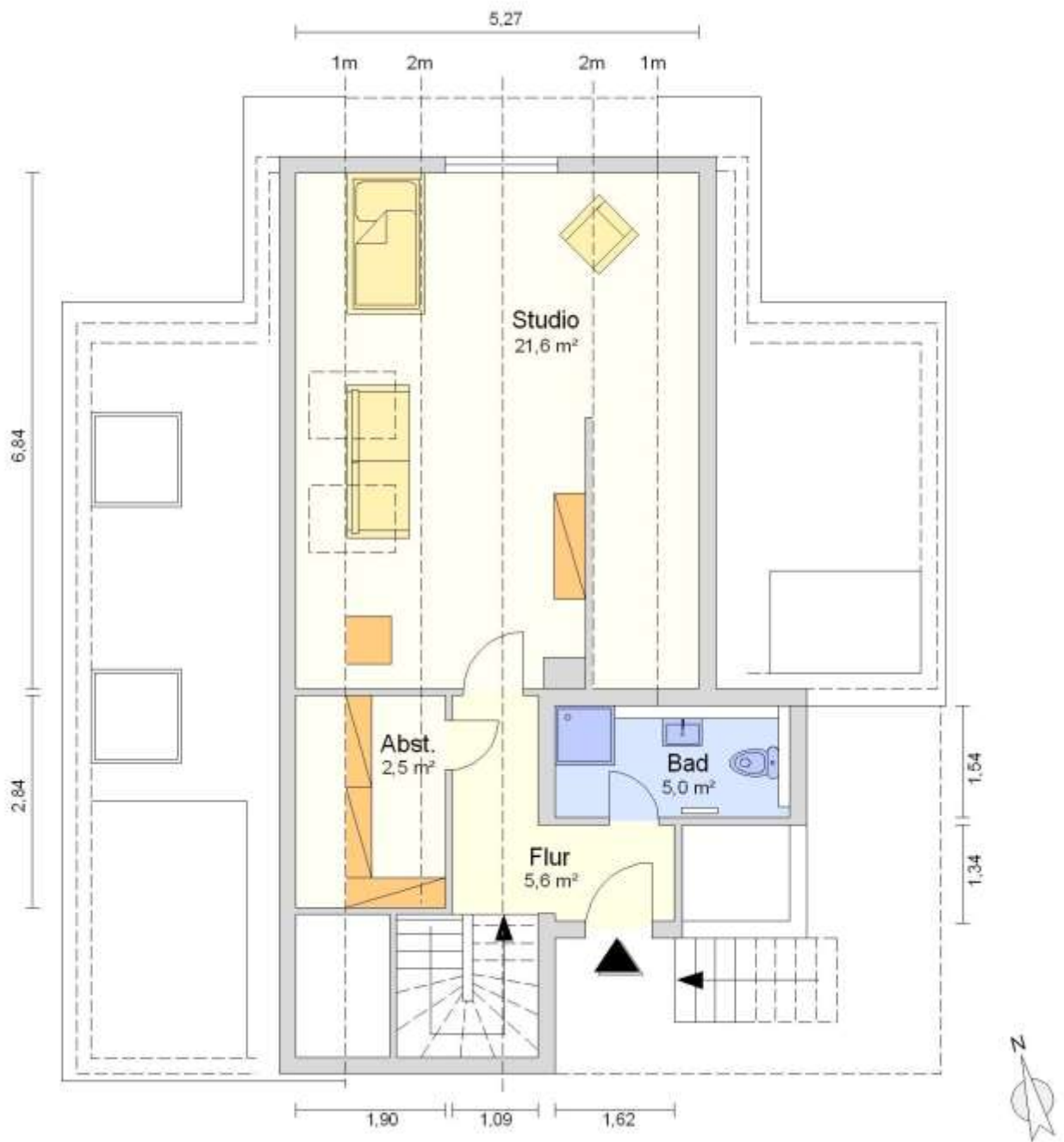
DIE IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Grundriss erste Ebene



DIE IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

Grundriss zweite Ebene



DIE LAGE

... in der Nachbarschaft



Satellitenaufnahme der Immobilie und der näheren Umgebung; © Google Earth



Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage von Beispielsheim in einer neuen Wohnanlage mit einem Spielplatz und Grünflächen.

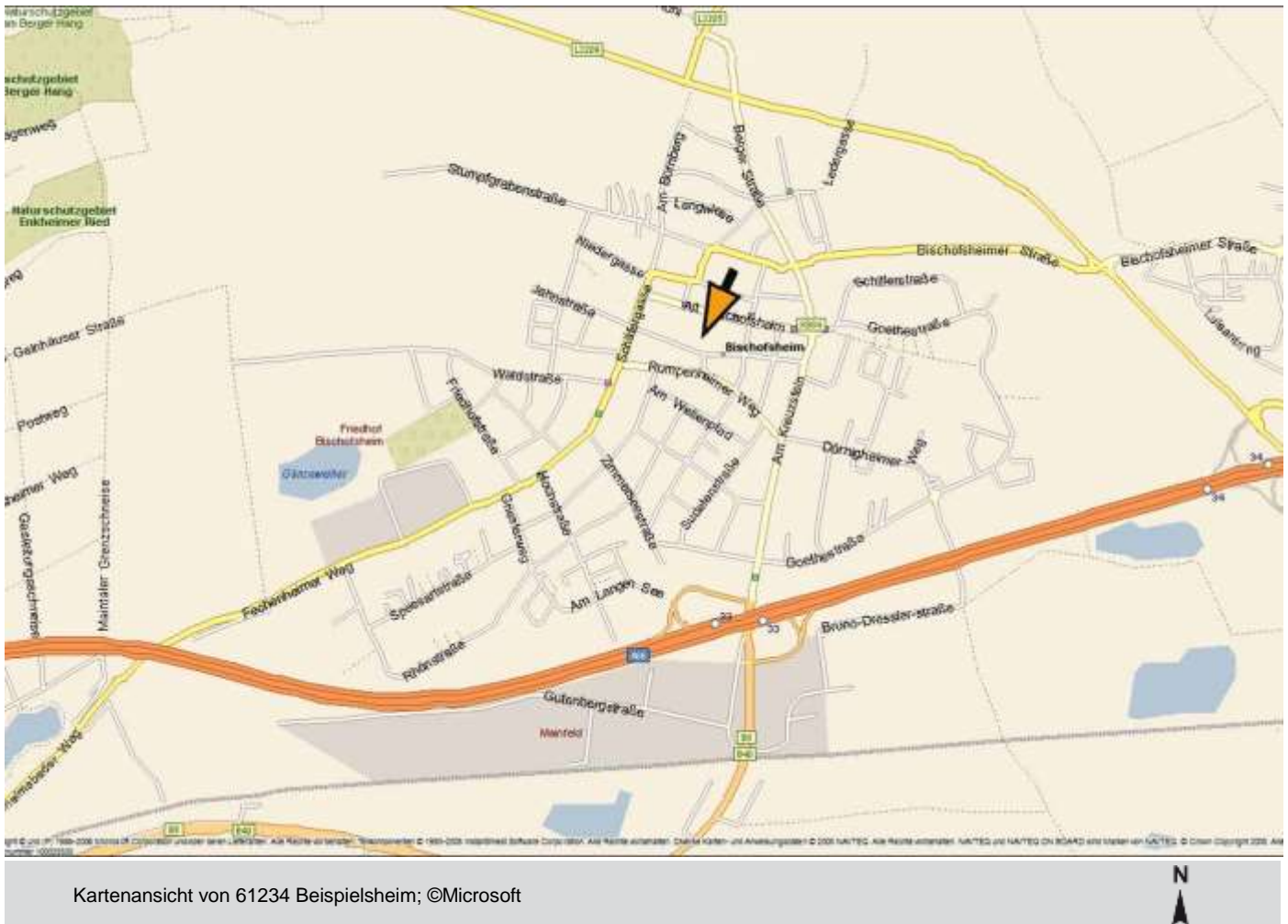
Die weitere Umgebung ist geprägt durch die Bebauung mit Ein und Zweifamilienhäusern.

Pkw-Stellplätze für Besucher sind in der näheren Umgebung in ausreichender Zahl vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.

DIE LAGE

... in 63477 Maintal



Öffentliche Verkehrsmittel: Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Beispielsheim, ist 3 km bzw. ca. 5 Autominuten entfernt und mittels Bus (Linie MKK 28) erreichbar. Darüber hinaus bestehen folgende Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr: Buslinie MKK 25 (Maintal - Frankfurt), ab Maintal: Bahnlinie RE 55 (Frankfurt - Würzburg).

Kinderbetreuung: In Beispielsheim gibt es eine Kindertagesstätte, einen Kindergarten, einen Montessori-Kindergarten, ein Kinderhaus sowie ein Kinderzentrum, worin Kindertagesstätte und Hort integriert sind.

Schularten: Grundschule, Gesamtschule und Gymnasium in Beispielsheim.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs: In Beispielsheim sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Hanau und ist 11 km bzw. ca. 10 Autominuten entfernt.

DIE LAGE

... in der Region



Die markierte Fahrzeitzone umfasst das Gebiet, das mit dem Auto in ca. 30 min erreichbar ist; © Microsoft

Beiselsheim liegt im westlichen Teil des Main-Kinzig-Kreises.

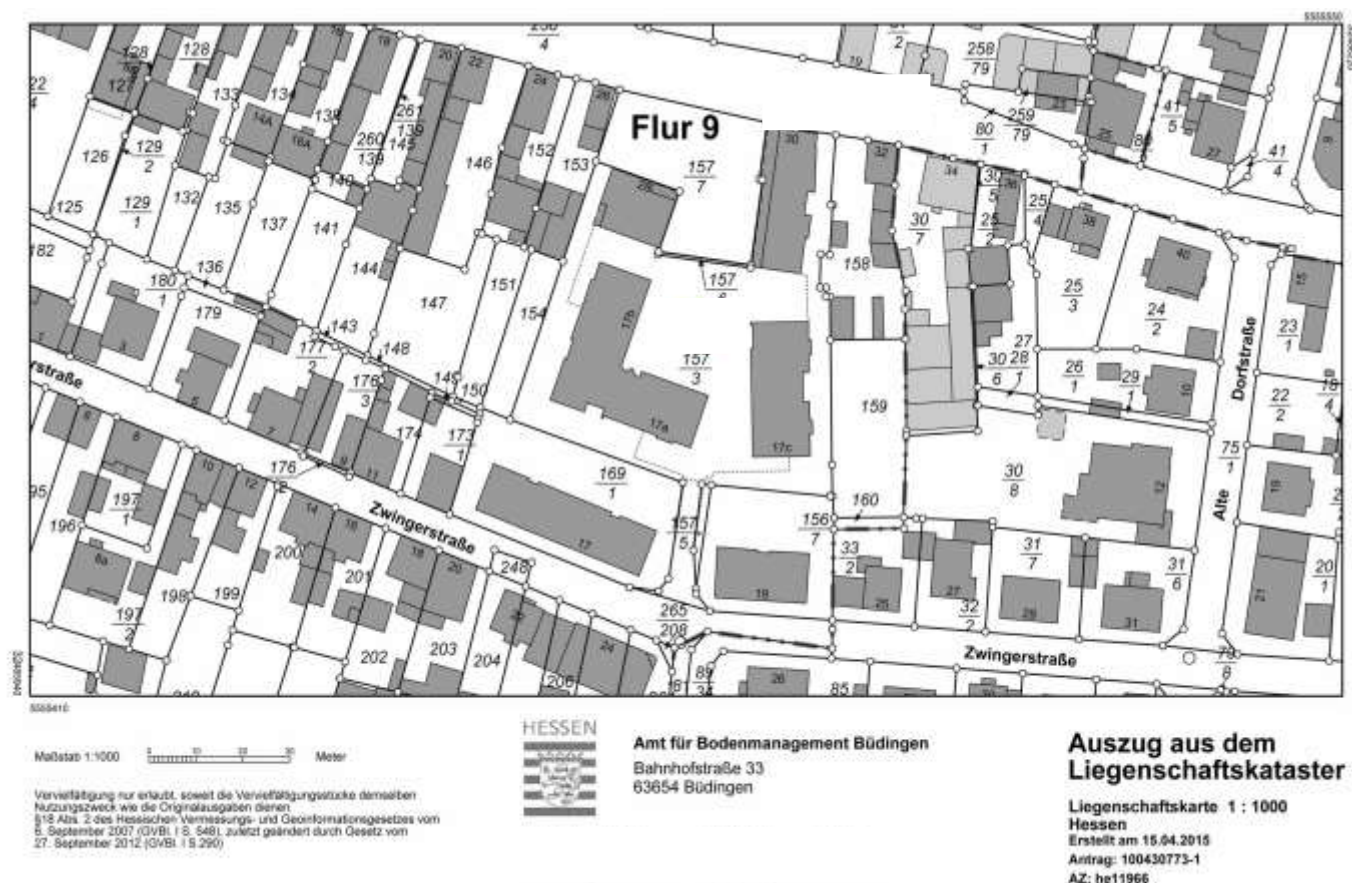
Die nächstgelegenen Städte sind im Süden Mühlheim (19 km, ca. 20 Autominuten), im Nordwesten Bad Vilbel (9 km, ca. 10 Autominuten), im Westen Frankfurt (12 km, ca. 20 Autominuten) und im Osten Hanau (11 km, ca. 10 Autominuten).

Anbindung an den Straßenverkehr: Anschlussstelle zur A 66 (2 km, ca. 2 Autominuten), Anschlussstelle zur A 661 (9 km, ca. 15 Autominuten), Bundesstraße 40 (2 km, ca. 3 Autominuten), Bundesstraße 8 (2 km, ca. 3 Autominuten).

Der internationale Flughafen Frankfurt ist 27 km entfernt und in ca. 25 Autominuten erreichbar.

DATEN & FAKTEN

Wissenswertes zu Grundstück und Gebäude



Der amtliche Lageplan zeigt maßstäblich Grundstücksgrenzen und Umriss von Gebäuden in der Draufsicht.

Grundstück	
Flurstück	Flur 9, Flurstück 157/3
Keller	
Beschreibung	wohnungseigenes, abschließbares Kellerabteil (ca. 9 m ²), mit Licht- und Stromanschluss
Weitere Angaben	
Tierhaltung	erlaubt
Garagen / Stellplätze	Tiefgaragenstellplatz (NR. 21), zuzüglich € 10.000,00
Sicherheitstechnik	Gegensprechanlage, Sicherheitstüren Ebene 1 u. 2, Rauchwarnmelder
sonstige Ausstattung	Fliegenschutzgitter an Dachflächen- und Küchenfenstern

Weitere Flächen und Maße	
Raumhöhe (m)	Ebene 1: 2,51 , Ebene 2: 2,47
Nutzfläche Keller (m ²)	9,40
Nutzfläche Garage (m ²)	10,28
Energie	
Energiekennwert (kWh)	62
Energieeffizienzklasse	B
Energ-bedarf (Ermittlung)	Bedarfsausweis
Energie für Ww. enthalten?	Ja
Energieträger	Erdgas leicht
Dämmung (Dach)	Mineralw-m.(24 cm), GK-platten versp.
Dämmung (Außenwände)	außenlieg. Vollwärmedämmung 16 cm

DATEN & FAKTEN

Wissenswertes zu Grundstück und Gebäude

Finanzen und Gemeinschaft	
bei Verm. n. uml. Betriebsk.	€ 71,57 mtl.
bei Verm. uml. Betriebsk.	€ 219,91 mtl.
Rücklagenzuführung mtl.	€ 15,83
Bezugsbasis	Betriebskostenabrechnung 2014
Instandh.rückl. WEG	€ 3.999,98 (Stand 31.12.2013)
Instandh.rückl. Wohnung	190,62 (Stand 31.12.2013)
Miteigentumsanteile	263 / 10.000
Wohneinheiten WEG	21
Wohneinh. Hauseingang	11
Hausmeisterservice	Trh.-reinigung, Außenanlagen, Winterd.
Bausubstanz	
Bauweise	Massivbau
Fassade	Außenputz auf Wärmeverbundsystem
Außenwände	Kalksandsteinmauerwerk 24 cm mit außenl. Vollwärmedämmung 16 cm
Innenwände	KS und Gipsvollwandplatten (8-10 cm)
Geschossdecken	Stahlbetondecke, schwimmender Zementestrich auf Trittschalldämmung, Leichtbetonauffüllung (ca. 15 cm)
Treppenhaus	polierter Granitboden (Silver grey), Edelstahlgeländer Rundrohr V2A orangegebl, Wände weiß verputzt
Installationen und Anschlüsse	
Heizung	Gaszentralheizung (Gasbrennwertk.), Pelletheizung zur Warmw.-bereitung
Heizkörper	Fbhz mit Temperaturregl. im Raum
sonstige Heizsysteme	Handtuchheizkörper in den Bädern
Wasserinstallation	zentral
Waschmaschine	Stellmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner in der Wohnung (Bad erste Ebene) oder in der gemeinschaftlichen Waschküche im UG
Warmwasserbereitung	zentral, Warmwasserspeicher
Solaranlage	Photovoltaik
Elektroinstallationen	entsprechend gültigen VDE-Vorschriften (2012); FI-Schalter vorhanden
TV	Kabel
Telefon / Internet	ISDN

Ausstattung	
Terrassen	Dachterr. (41 m ²) mit Ausrichtung nach N-O, Außenzapfstelle f. Wasser u. Strom
besondere Bauteile	Natursteinfensterbänke (Granit poliert), zusätzliche Gittertür auf der zweiten Ebene an der internen Treppe
Fenster	weiße Kunststoffrahmen mit Dreischeibenisolierverglasung und automatischer Belüftung
Rollläden / Jalousien	integrierte Rollladenkästen mit hellgrauen Kunststoffrollläden
Haustür	stahlverstärkte Kunststofftür
Wohnungstür	weiß lackiert
Innentreppen	Stahlterasse, weiß lackiert, mit Trittstufen und Handlauf aus Massivholz (Eiche)
Einbauküche	EBK mit weißen Hochglanz-Lackfronten, grifflos, mit Backofen, Cerankochfeld, Ablufthaube, Spülw. (Siemens), Kühl-Gefrierkomb. (Constructa), Arbeitspl. und Spritzk. Kunstst.-dekor Granit
Sanitäre Einrichtungen	erste Ebene: großes TGL-Bad mit begehbare Dusche, Eckbadew., Einzelwaschb., Bidet und WC zweite Ebene: innenliegendes Duschbad mit Einzelwaschtisch und WC; beide Bäder mit großflächigen, halbhoch verlegten weißen Fliesenw. Sanitäröbj.
Fußbodenbeläge	Hirnholzparkett Eiche
Innentüren	Türblätter mit Röhrenspaneinlage, Dekor Esche weiß, teilweise mit Glasausschnitt mit Sicherheitsglas
Innenwandbeläge/Decke	Raufaser weiß
Schallschutz	Trittschalldämmung

Weitere Informationen zu dieser Immobilie erhalten Sie
von unserer Geschäftsstelle in Frankfurt (Kontaktdaten siehe unten).



HAUS & GRUNDSTÜCK

Gesellschaft für Wohneigentum mbH
Rhein-Main-Region

60329 Frankfurt am Main

Karlstraße 12
Telefon +49 69 4089970-0
Telefax +49 69 4089970-69

55130 Mainz

Wilhelm-Theodor-Römheld-Str. 14
Telefon +49 6131 921-330
Telefax +49 6131 921-100

64347 Griesheim / Darmstadt

Im Leuschnerpark 4
Telefon +49 6155 605-390
Telefax +49 6155 605-100

Es gelten die Allgemeinen
Geschäftsbedingungen:
www.haus-und-grundstueck.de/agb