Objektnummer 2506-002

Maintal - Luxus pur und Platz für die ganze Familie – wohnen auf höchstem Niveau!

Eckdaten

Kaufpreis	***1.150.000,00 €***
Provision	***3.57 % inkl. MwSt.***

Wohnfläche	*205,0 m²*
Nutzfläche	*55,0 m²*
Grundstücksfläche	*406,0 m²*
Anzahl Zimmer	*6,0*
Anzahl Schlafzimmer	*4,0*
Anzahl Badezimmer	*3,0*
Gäste-WC	*1,0*
Anzahl Stellplätze	*4,0*
Anzahl Balkone	*2,0*
Anzahl Terrassen	*1,0*
Baujahr	*2025*
Zustand	*ERSTBEZUG*
Ausstattungskategorie	*Gehoben*
Bad	*Dusche, Fenster, Wanne*
Heizungsart	*Zentral, Fussboden*
Stellplatzart	*Garage, Freiplatz*
Unterkellert	*Keller*
Gäste-WC	

Energieausweis

Geltende EnEV	*Liegt bei Besichtigung vor*

Objektbeschreibung

Lage

Diese Immobilie liegt in Maintal-Dörnigheim, einem gefragten Stadtteil östlich von Frankfurt am Main. Dort in einer ruhigen Wohnstraße mit idealer Nachbarschaftsstruktur – perfekt für Familien, Berufstätige und alle, die zentrumsnah wohnen und dennoch naturnah leben möchten.

Alle Geschäfte für den täglichen Gebrauch in Reichweite:
Im unmittelbaren Umfeld befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten:
- Netto Marken-Discount – ca. 200 m
- ALDI Süd, Globus, EDEKA, Lidl – alle im Umkreis von ca. 1 km bis 1,4 km

Ärzte und Apotheken sind fußläufig erreichbar:
- Main-Apotheke und weitere Apotheken im Radius von ca. 200–900 m
- Zahnärzte und Allgemeinmediziner in direkter Umgebung

Auch Gastronomieliebhaber kommen auf ihre Kosten:
Cafés, Restaurants und Pizzerien wie „Da Mimmo“, „Zu den Mainterrassen“ oder das „Cafe im Garten Eden“ befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt.

Familienfreundlich und bildungsnah
Die Lage ist ideal für Familien mit Kindern, mehrere Kitas und Schulen im Radius von unter 1 km, z. B.:
- KiTa Eichendorffstraße
- Kinderhort Berliner Straße
- Friedrich-Fröbel-Schule
- Wilhelm-Busch-Schule
Spielplätze und Sportvereine wie der Dörnigheimer SV bieten abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten direkt im Stadtteil.

Verkehrsanbindung – Schnell in die Region eingebunden
- Busverbindung in 150 m Entfernung, ideal zur Anbindung an S-Bahn und U-Bahn
- Bahnhof Mühlheim-Dietesheim ca. 1,5 km entfernt
- U-Bahn-Station Enkheim (U4/U7) in ca. 7 km Entfernung
- A66 Autobahnauffahrt in ca. 1,8 km für schnelle Wege nach Hanau oder Frankfurt
- Frankfurter Flughafen in ca. 25 Minuten erreichbar
Ob mit Auto, Fahrrad oder ÖPNV – Sie sind optimal angebunden!

Lebensqualität und Entwicklung
Maintal-Dörnigheim vereint dörflichen Charme mit urbaner Nähe. Zahlreiche Grünflächen, kurze Wege zu Naherholungsgebieten am Main sowie eine wachsende Wohnumgebung mit Neubauprojekten sorgen für zukunftssichere Standortqualität. Die hohe Nachfrage nach Immobilien zeigt sich auch in den Preisentwicklungen und dem stabilen Marktwertniveau.

Fazit
Die Lage dieser Immobilie bietet Ihnen eine hervorragend ausbalancierte Wohnlage: ruhig, zentral, familienfreundlich und mit hervorragender Infrastruktur. Hier wohnen Sie stadtnah – mit dem Main vor der Tür und dem Frankfurter Zentrum nur wenige Minuten entfernt.

Objektbeschreibung

Suchen Sie ausreichend Platz für Ihre Familie?

Diese stilvolle Neubau-Doppelhaushälfte verbindet modernes Design mit durchdachter Familienfreundlichkeit:

Vier großzügige Schlafzimmer, ein lichtdurchfluteter Wohnbereich mit direktem Gartenzugang und private Rückzugsorte wie Balkon und Dachterrasse schaffen das perfekte Ambiente für ein harmonisches Familienleben auf höchstem Niveau.

Ein Zuhause, das Maßstäbe setzt - Diese moderne Neubau-Doppelhaushälfte auf drei Ebenen vereint stilvolle Architektur mit hochwertiger Ausstattung und bietet mit ca. 205 m² Wohnfläche den idealen Rahmen für Familien, Designliebhaber oder anspruchsvolle Eigennutzer. Die durchdachte Raumaufteilung, klare Linien und großzügige Fensterflächen schaffen eine Atmosphäre von Weite, Helligkeit und Eleganz.

Highlights im Überblick:
- Zwei Vollgeschosse + ausgebautes Dachgeschoss mit Masterbad und Master Schlafzimmer
- Gesamt 4 geräumige Schlafzimmer, teils mit Zugang zu Balkon oder Dachterrasse
- Großzügiges Wohn-/Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und dem eigenen Garten
- Luxuriöser Masterbereich mit privater Dachterrasse und Blick ins Grüne
- Zwei Garagenstellplätze (Doppelgarage) und zwei Außenstellplätze
- Absolute Privatsphäre durch die durchdachte Ausrichtung und Umfriedung
- Anschluss für einen Kamin im Wohnbereich
- Moderne Architektur mit bodentiefen Fenstern, großformatigen Fliesen und hochwertigen Bodenbelägen
- reine Gartenfläche ohne Stellplätze ca. 140 m²
- Anschluss für Sauna im Kellerbereich (Starkstrom)
- Option für einen begehbarer Kleiderschrank

Wohnen mit Ausblick und Raum für Leben - Das Herzstück bildet das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer im Erdgeschoss. Mit seinen umlaufenden Fensterfronten, der direkten Verbindung zur Terrasse und zum Garten schafft dieser Bereich eine einmalige Verbindung zwischen innen und außen. Ideal für gesellige Abende, entspannte Familienzeit oder repräsentatives Wohnen.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer – zwei davon mit Zugang zum sonnigen Balkon. Das großzügige Master-Schlafzimmer im Dachgeschoss beeindruckt mit einer eigenen

Dachterrasse, offener Raumgestaltung und absoluter Ruhe – Ihr privater Rückzugsort mit Blick ins Grüne.

Das Objekt ist komplett unterkellert mit ausreichend Platz für einen Hobbyraum oder das eigene Gym. Separatem Bad und Wirtschaftsraum.

Diese Immobilie ist prädestiniert für Familien, die Wert auf Platz, Privatsphäre und modernes Wohnen legen.

Ebenso eignet sich das Haus hervorragend für Freiberufler oder Selbstständige, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach stilvoll verbinden möchten.

Ein Neubau mit Substanz und Stil, der den Anspruch an modernes Wohnen nicht nur erfüllt, sondern übertrifft. Klare Architektur, durchdachte Details und eine Umgebung, die Ruhe, Komfort und Exklusivität vereint.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Ihr Mainhattan Immobilien - Team freut sich auf Sie!

Sonstiges

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom aktuellen Verkäufer 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.

Im Falle des Kaufs der Immobilie, hat der Käufer eine Provision in Höhe von 3,57 % inkl. der gesetzlichen MwSt., bezogen auf den notariellen beurkundeten Kaufpreis an die Firma Mainhattan Immobilien e.K. zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig. (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB).

Es wurde ebenfalls ein provisionspflichtiger Maklervertrag mit den Verkäufern abgeschlossen.

GELDWÄSCHEGESETZ: Als Immobilienmakler sind wir nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

Mainhattan Immobilien e.K.
Mainhattan Immobilien e.K.