Flexibel wohnen, clever investieren – Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung in Flörsheim

Objekt: 6511 • 65439 Flörsheim
849.000,00 €



Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/

REBER IMMOBILIEN

Daten im Überblick

ImmoNr	6511
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	65439
Ort	Flörsheim
Wohnfläche	ca. 293 m^2
Nutzfläche	ca. 129 m^2
Anzahl Zimmer	12
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 791 m^2
Anzahl sep. WC	2
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Gäste WC	Ja
Stellplätze	3 Freiplätze 2 Garagen
Baujahr	1965
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	121,6 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	09.06.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1965
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	849.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.

Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/

Beschreibung

Dieses gepflegte und laufend modernisierte Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet auf ca. 293 m^2 Wohnfläche und einem 791 m^2 großen Grundstück vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Eigennutzung mit Vermietung oder als Kapitalanlage – diese Immobilie überzeugt durch ihre Großzügigkeit und die ruhige Lage in einer begehrten Anwohnerstraße von Flörsheim.

Das 1965 errichtete Haus wurde kontinuierlich instand gehalten und modernisiert. Die Gas-Zentralheizung, die 3-fach verglasten Fenster (jeweils 2021) sowie eine Solarthermieanlage zur Warmwasserbereitung sorgen für eine zeitgemäße Ausstattung. Das Gebäude ist gedämmt; im Innenbereich sind lediglich Renovierungs- und Schönheitsarbeiten erforderlich.

Die Erdgeschosswohnung (ca. 115 m^2) verfügt über vier Zimmer, eine große Terrasse mit Zugang zum uneinsehbaren Garten, ein Tageslichtbad mit Dusche und Wanne, ein Gäste-WC sowie einen Abstellraum. Im Obergeschoss stehen auf ca. 114 m^2 ebenfalls vier Zimmer, ein großzügiger Balkon, ein Tageslichtbad mit Dusche und ein Gäste-WC zur Verfügung. Die Einliegerwohnung im Dachgeschoss bietet auf ca. 64 m^2 vier Zimmer, ein Tageslichtbad und einen angrenzenden Hobbyraum (ca. 12 m^2), der sich ideal als Homeoffice oder Stauraum eignet.

Der liebevoll angelegte, blickgeschützte Garten lädt zum Entspannen ein. Eine Doppelgarage sowie drei weitere Stellplätze runden dieses attraktive Angebot ab.

Mit ca. 293 m^2 Wohnfläche, 129 m^2 Nutzfläche und moderner Haustechnik bietet diese Immobilie beste Voraussetzungen für unterschiedlichste Wohnkonzepte – eine seltene Gelegenheit für alle, die ein großzügiges Zuhause mit viel Potenzial in einer ruhigen und angenehmen Nachbarschaft suchen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Flörsheim am Main, einer gefragten Stadt im Main-Taunus-Kreis mit hervorragender Anbindung an die Metropolregion Rhein-Main.

Flörsheim überzeugt durch die gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und optimaler Erreichbarkeit der wirtschaftsstarken Zentren wie Frankfurt am Main, Wiesbaden und Mainz. Über die nahegelegenen Autobahnen (A66, A671, A3) sowie den S-Bahn-Anschluss sind sowohl die Innenstädte als auch der Frankfurt Airport in kurzer Zeit erreichbar.

Die direkte Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Wohnstruktur mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Das Haus selbst liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend mit angenehmem Nachbarschaftscharakter. Das beliebte Einkaufszentrum ”Flörsheimer Kollonaden” ist bequem fußläufig erreichbar.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen – befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Das lebendige Stadtzentrum von Flörsheim bietet zudem ein vielfältiges gastronomisches Angebot sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Ein besonderer Mehrwert der Lage ist die Nähe zum Mainufer sowie zu weitläufigen Feld- und Grünflächen, die zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Freien einladen. Die Umgebung bietet somit eine hohe Lebensqualität für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Ausstattung Beschreibung

- 2 x 4-Zimmer-Wohnung + 4-Zimmer-ELW im DG
- Außenwände gedämmt
- schöner Garten
- Terrasse
- Balkon
- Gasheizung aus 2021 mit Solarthermie zur Warmwasserbereitung

Impressionen



EG Zimmer



EG Wohnzimmer

Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/



EG Schlafzimmer



EG Bad

Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/



EG Terrasse



Garten



Treppenhaus



OG Flur



OG Wohnzimmer



OG Esszimmer

Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/



OG Balkon



OG Gäste WC



OG Bad



OG Küche

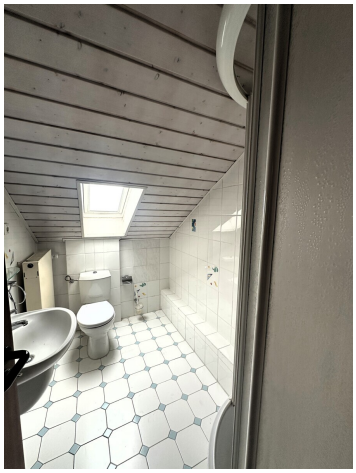


OG Schlafzimmer



DG Flur

Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/



DG Bad



DG Büro



DG Schlafzimmer



DG Wohnzimmer



Garagen

Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/

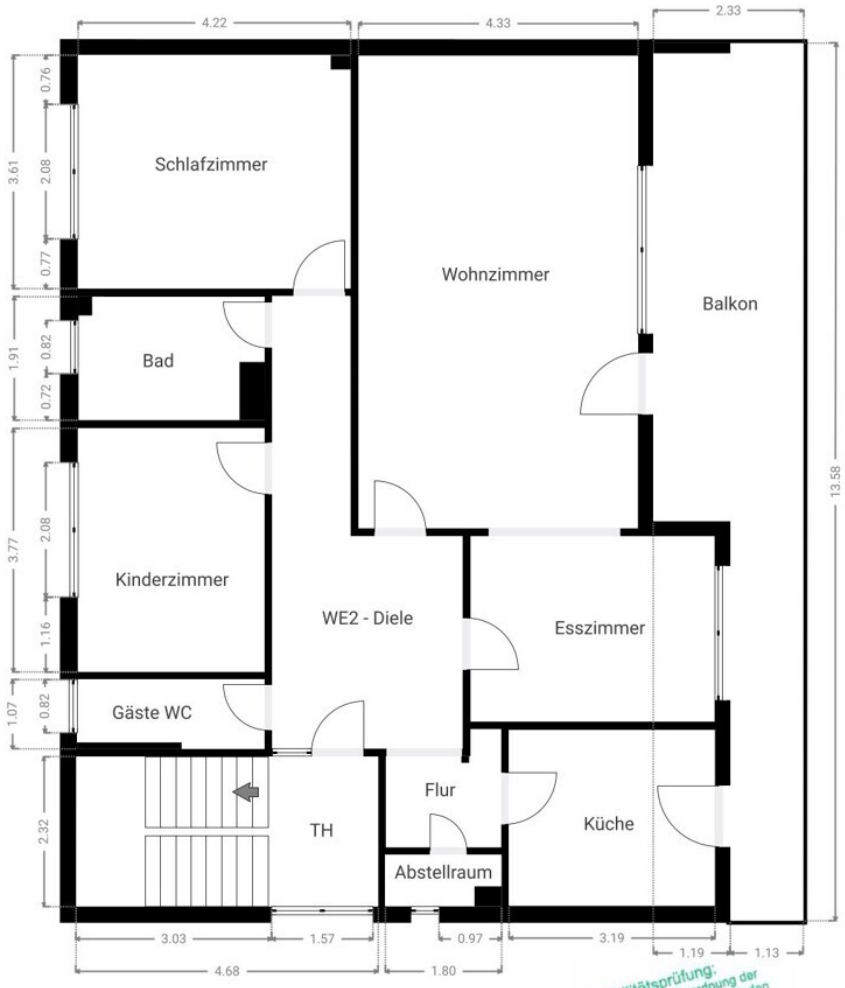
Grundriss



Grundriss EG

Reber Immobilienservice GmbH • Hauptstraße 47 • 65817 Eppstein
Tel.: +49 6198 – 50 23 28
info@reber-immobilien.de • http://www.reber-immobilien.de/

▼ 1.Obergeschoss WE2 - Zweifamilienhaus mit ELW, Gallusstraße 55, 65439 Flörsheim am Main



Plausibilitätsprüfung:
die Angaben und Anordnung der Räumlichkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Plausibilität geprüft.
Datum, Unterschrift d. Sachverständigen
09.06.2026

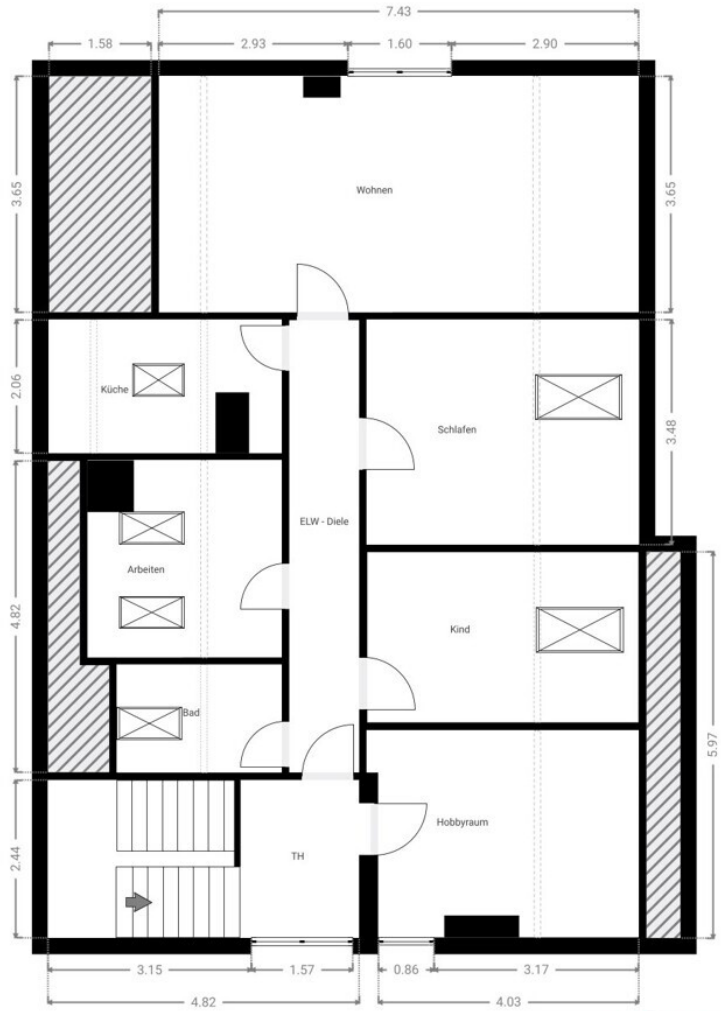
Diese Skizze des Grundrisses dient ausschliesslich der schematischen Darstellung und Anordnung der Räume. Aufgrund unterschiedlicher Wandstärken und Unebenheiten können die abgebildeten Maße vom Aufmaß abweichen. Die zu berücksichtigenden Flächen entnehmen Sie bitte der separaten Flächenaufstellung. Die Bezeichnungen der Räume spiegeln ausschliesslich die beim Ortstermin vorgefundene Nutzung der jeweiligen Räume wider. Bauliche Anlagen wurden als genehmigt vorausgesetzt. Eine baurechtliche oder bauordnungsrechtliche Prüfung war nicht Umfang der Beauftragung. Die KYHO GmbH gewährt keine Garantien auf Richtigkeit, Vollständigkeit, Qualität und Präzision der angegebenen Maße und Räume. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Page 2/4

KYHO GmbH Fechenheimer Weg 17, 63477 Maintal Grundflaeche.de

Grundriss OG

▼ **Dachgeschoss ELW - Zweifamilienhaus mit ELW, Gallusstraße 55, 65439 Flörsheim am Main**



Plausibilitätsprüfung:
die Angaben und Anordnung der Räumlichkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Plausibilität geprüft.

Diese Skizze des Grundrisses dient ausschliesslich der schematischen Darstellung und Anordnung der Räume. Aufgrund unterschiedlicher Wandstärken und Unebenheiten können die abgebildeten Maße vom Aufmaß abweichen. Die zu berücksichtigenden Flächen entnehmen Sie bitte der separaten Flächenaufstellung. Die Bezeichnungen der Räume spiegeln ausschliesslich die beim Ortstermin vorgefundene Nutzung der jeweiligen Räume wider. Bauliche Anlagen wurden als genehmigt vorausgesetzt. Eine baurechtliche oder bauordnungsrechtliche Prüfung war nicht Umfang der Beauftragung. Die KYHO GmbH gewährt keine Garantien auf Richtigkeit, Vollständigkeit, Qualität und Präzision der angegebenen Maße und Räume. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Page 3/4

09.06.2026

KYHO GmbH Fechenheimer Weg 17, 63477 Maintal Grundflaeche.de

Grundriss DG

▼ **Untergeschoss - Zweifamilienhaus mit ELW, Gallusstraße 55, 65439 Flörsheim am Main**



Plausibilitätsprüfung:
die Angaben und Anordnung der Räumlichkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Plausibilität geprüft

09.06.2026

Diese Skizze des Grundrisses dient ausschliesslich der schematischen Darstellung und Anordnung der Räume. Aufgrund unterschiedlicher Wandstärken und Unebenheiten können die abgebildeten Maße vom Aufmaß abweichen. Die zu berücksichtigenden Flächen entnehmen Sie bitte der separaten Flächenaufstellung. Die Bezeichnungen der Räume spiegeln ausschliesslich die beim Ortstermin vorgefundene Nutzung der jeweiligen Räume wider. Bauliche Anlagen wurden als genehmigt vorausgesetzt. Eine baurechtliche oder bauordnungsrechtliche Prüfung war nicht Umfang der Beauftragung. Die KYHO GmbH gewährt keine Garantien auf Richtigkeit, Vollständigkeit, Qualität und Präzision der angegebenen Maße und Räume. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Grundriss KG

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Daniela Schorsch
Reber Immobilien Service GmbH
Hauptstraße 47
65817 Eppstein

Telefon: +49 6198 50 23 28

Mobil: +49 160 94 757 108

E-Mail: d.schorsch@reber-immobilien.de
Web: www.reber-immobilien.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages.
Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.