MAIN ESTATE
IMMOBILIEN GMBH

EXPOSÉ

Freistehendes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und großzügigem Garten

© 2025 to bikko - Toby Koch - www.tobikko.de

VERTRAUEN SCHAFFT

estate.de

ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 61197 Florstadt
Baujahr: 1965
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 178,12 m²
Nutzfläche (ca.): 140,54 m²
Grundstücksfläche (ca.): 851 m²
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja

VERKAUFT
€ 429.900,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Main Estate Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 168-170 ° 63263 Neu-Isenburg ° Tel.: 061027087800
info@main-estate.de ° www.main-estate.de

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Florstadt
> 6 Zimmer
> 178,12 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132811882-SwXHw

Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	61197 Florstadt
Baujahr	1965
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	178,12 m²
Nutzfläche (ca.)	140,54 m²
Grundstücksfläche (ca.)	851 m²
Kaufpreis	429.900,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Garage / Stellplatz	ja
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	335,60 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-11-03
Energieausweis gültig bis	02.11.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1965
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
WC	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Teppich, Parkett, Laminat, Kunststoff
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Dachboden (ca.)	69,26 m²
Keller (ca.)	91,09 m²

Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 %
Provisionshinweis	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Florstadt
> 6 Zimmer
> 178,12 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132811882-SwXHw

Objektbeschreibung:

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein charmantes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss in einer begehrten Wohnlage von Nieder-Florstadt. Die Kombination aus verkehrsgünstiger Anbindung und idyllischer Umgebung bietet ideale Voraussetzungen zum Entspannen, Wandern und Spazierengehen. Das Haus wurde ca. 1965 erbaut und seither kontinuierlich gepflegt.

Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 178,12 m², verteilt auf zwei Wohnetagen. Zusätzlich bietet das ausgebaute Dachgeschoss eine Nutzfläche von ca. 69,26 m². Im Kellergeschoss stehen weitere ca. 91,09 m² Nutzfläche zur Verfügung, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ca. 93,78 m² mit einer Küche, einem großzügigen Wohn- und Essbereich, einem Schlafzimmer, einem Tageslichtbad mit Badewanne, einem Kinderzimmer, einem separaten WC sowie einer großen Terrasse mit Blick ins Grüne.

Über eine massive Innentreppe gelangen Sie in das erste Obergeschoss. Hier stehen ca. 84,34 m² zur Verfügung, die sich auf eine weitere Küche mit Einbauküche, einen Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Tageslichtbad mit Dusche, ein separates WC sowie einen Balkon verteilen.

Ein weiterer Treppenaufgang führt in das wohnlich ausgebaute Dachgeschoss (Nutzfläche). Es umfasst zwei Räume, ein Duschbad sowie einen Abstellraum.

Zurück im Erdgeschoss gelangen Sie über einen Treppenabgang in das großzügige Kellergeschoss. Dieses verfügt über einen Waschraum, den Heizungsraum sowie weitere Kellerräume. Die Öl-Zentralheizung sorgt für eine verlässliche Wärmeversorgung. Zudem besteht ein direkter Zugang in den Garten.

Der liebevoll angelegte, nach Südwesten ausgerichtete Garten lädt zu zahlreichen Sonnenstunden und entspannten Momenten im Kreis der Familie oder mit Freunden ein. Auch Tierhaltung ist auf dem großzügigen Grundstück problemlos möglich. Insgesamt beträgt die Grundstücksfläche 851 m².

Zwei Garagen sowie mehrere Stellplatzmöglichkeiten runden dieses attraktive Angebot ab.

Ausstattung:

- Wohnfläche: ca. 178,12 m²
- Nutzfläche: ca. 140,54 m²
- Grundstücksfläche: ca. 851,00 m²
- Baujahr: ca. 1965
- Küche: Einbauküche
- Badezimmer: 3 (mit Fenster)
- Separates-WC: 2
- Bodenbelag: Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl, PVC, Teppichboden
- Heizung: Öl-Zentralheizung
- Wand innen: Tapete
- Decke innen: Tapete, Holz
- Fenster: 2-fach verglast, Holz
- Keller: Ja
- Rollläden: Ja
- Terrasse: Ja
- Garten: Ja
- Balkon: Ja
- Garage: Ja
- Stellplatz: Ja

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohnlage des Florstädter Stadtteils Nieder-Florstadt im Wetteraukreis. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einer angenehmen, ruhigen Nachbarschaft. Nieder-Florstadt vereint dörflichen Charme mit einer sehr guten Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet und bietet damit eine hohe Lebensqualität.

Die grüne, naturnahe Umgebung lädt mit zahlreichen Spazier- und Radwegen zu Aktivitäten im Freien ein. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. im nahegelegenen Stadtzentrum von Florstadt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Bundesstraße B275 und die Autobahn A45 sind Städte wie Frankfurt am Main, Gießen oder Friedberg schnell erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, wodurch Nieder-Florstadt insbesondere für Berufspendler attraktiv ist.

Insgesamt überzeugt die Lage durch eine gelungene Kombination aus Ruhe, guter Infrastruktur und Nähe zu größeren Städten - ideal für Familien, Paare und Kapitalanleger gleichermaßen.

Sonstiges:

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Main Estate Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht, die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir, wenn Sie als natürliche Person handeln, nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten - beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

> Zweifamilienhaus
> Florstadt
> 6 Zimmer
> 178,12 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132811882-SwXHw

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.

BILDER: Aus Gründen der Ästhetik wurden u.U. manche Bilder mit Hilfe von KI optimiert.

HINWEIS: Sollten mehrere Kaufzusagen zur angebotenen Immobilie / Grundstück vorliegen, hält sich der Eigentümer das Recht vor, von einem Verkaufsangebot auf ein Bieterverfahren zu wechseln.

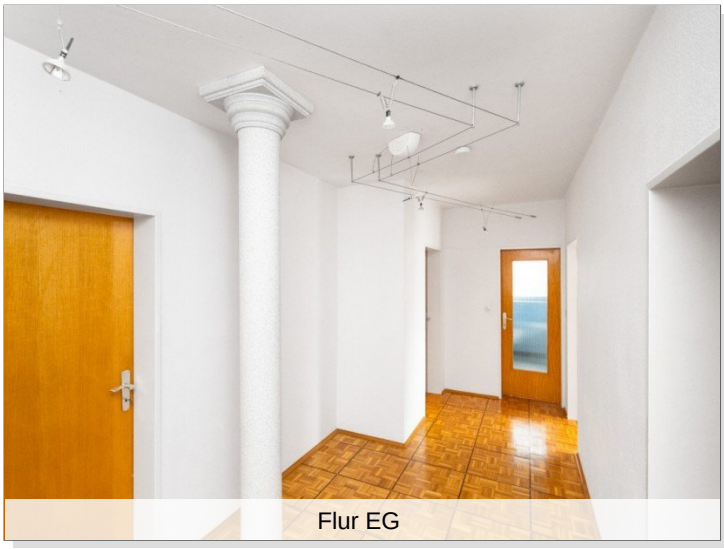
EIGENTÜMERSERVICE: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch uns einschätzen. Unser professionelles Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektbilder:

Wohnzimmer EG

Terrasse EG

Schlafzimmer EG


Flur EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

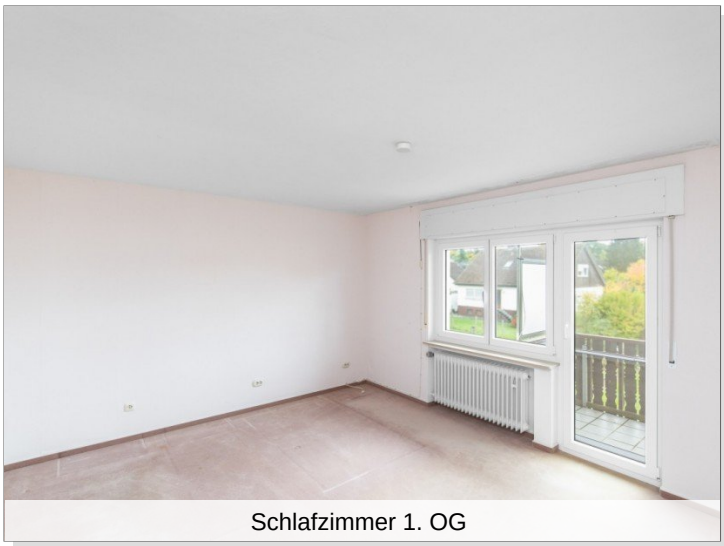
Eckdaten

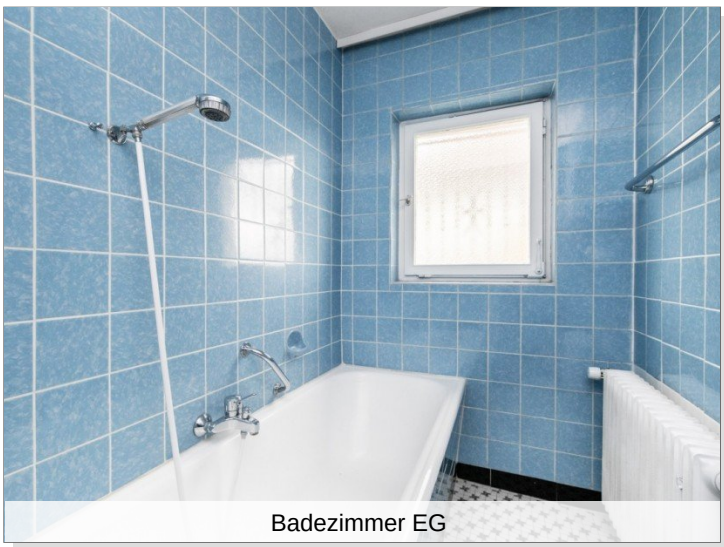
> Zweifamilienhaus
> Florstadt
> 6 Zimmer
> 178,12 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132811882-SwXHw

Kinderzimmer EG

Wohnzimmer 1. OG

Küche EG


Schlafzimmer 1. OG


Badezimmer EG

Balkon 1. OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

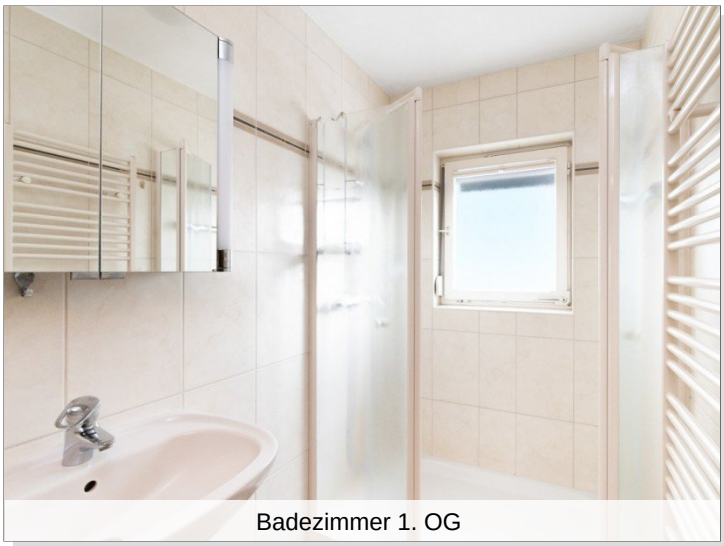
Main Estate Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 168-170 ° 63263 Neu-Isenburg
Tel.: 061027087800
info@main-estate.de ° www.main-estate.de

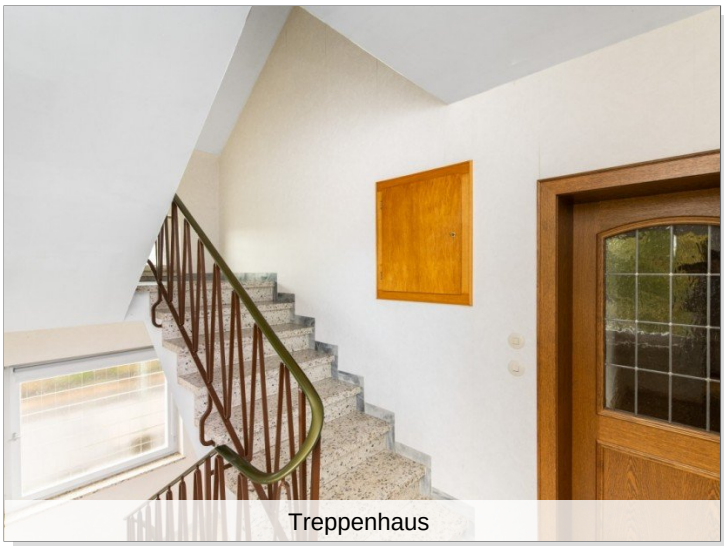
Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Florstadt
> 6 Zimmer
> 178,12 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132811882-SwXHw

Kinderzimmer 1. OG

Flur 1. OG


Badezimmer 1. OG


Treppenhaus

Küche 1. OG

Dachboden Raum 1

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Main Estate Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 168-170 ° 63263 Neu-Isenburg
Tel.: 061027087800
info@main-estate.de ° www.main-estate.de

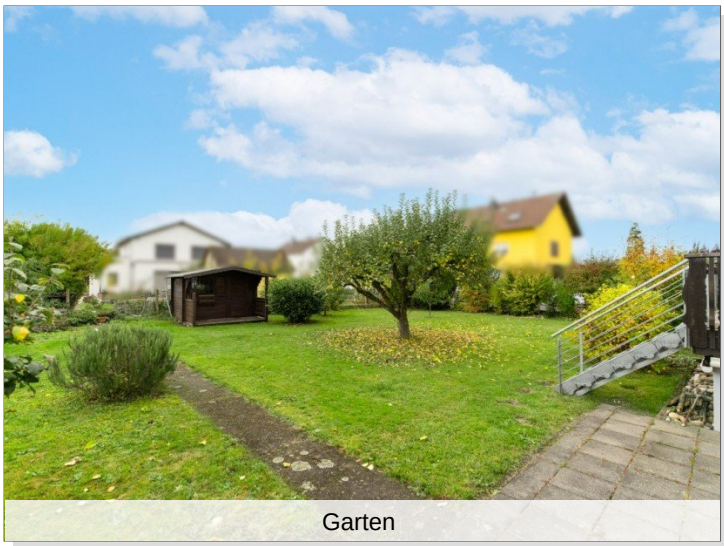
Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Florstadt
> 6 Zimmer
> 178,12 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132811882-SwXHw

Dachboden Bad

Garten

Dachboden Raum 2


Garten

Waschraum

Hausansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Main Estate Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 168-170 ° 63263 Neu-Isenburg
Tel.: 061027087800
info@main-estate.de ° www.main-estate.de

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Florstadt
> 6 Zimmer
> 178,12 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132811882-SwXHw

Seitenansicht

WC EG

Hausansicht

WC 1. OG

Ausblick

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

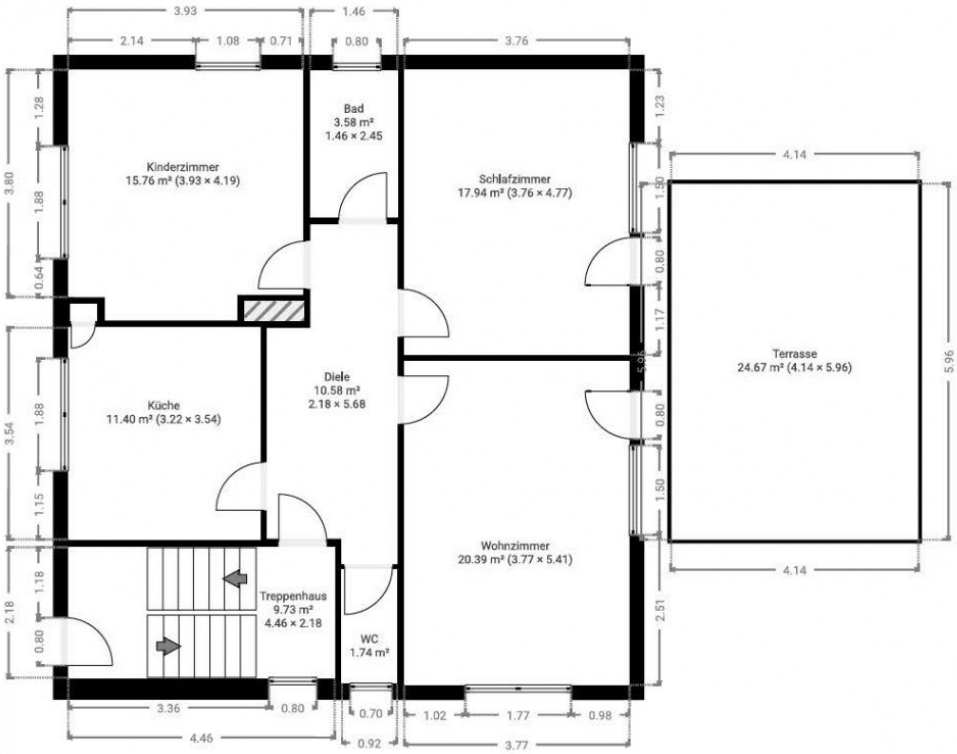
> Zweifamilienhaus
> Florstadt
> 6 Zimmer
> 178,12 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132811882-SwXHw

Hessen, DE
GESAMTFLÄCHE: 373.02 m² · WOHNFLÄCHE: 178.12 m² · ETAGEN: 4

magicplan

▼ Erdgeschoss

GESAMTFLÄCHE: 115.85 m² · WOHNFLÄCHE: 93.78 m² ·



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0 1 2 3 4m
1:92

Page 2/5

Grundriss EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Main Estate Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 168-170 ° 63263 Neu-Isenburg
Tel.: 061027087800
info@main-estate.de ° www.main-estate.de

Eckdaten

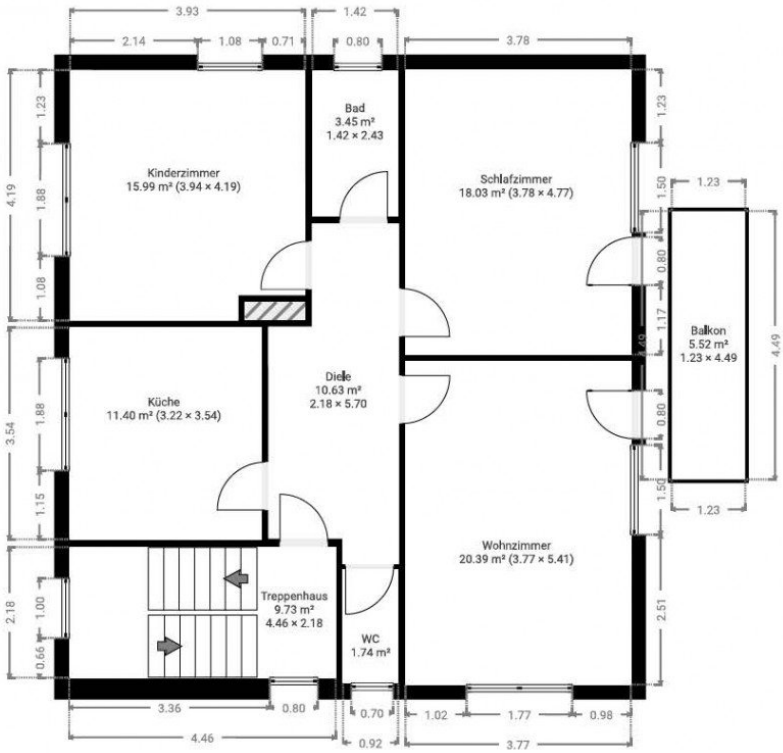
> Zweifamilienhaus
> Florstadt
> 6 Zimmer
> 178,12 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132811882-SwXHw

Hessen, DE
GESAMTFLÄCHE: 373.02 m² · WOHNFLÄCHE: 178.12 m² · ETAGEN: 4

magicplan

▼ 1. Stock

GESAMTFLÄCHE: 96.82 m² · WOHNFLÄCHE: 84.34 m² ·



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0 1 2 3 4m
1:92

Page 3/5

Grundriss 1. OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

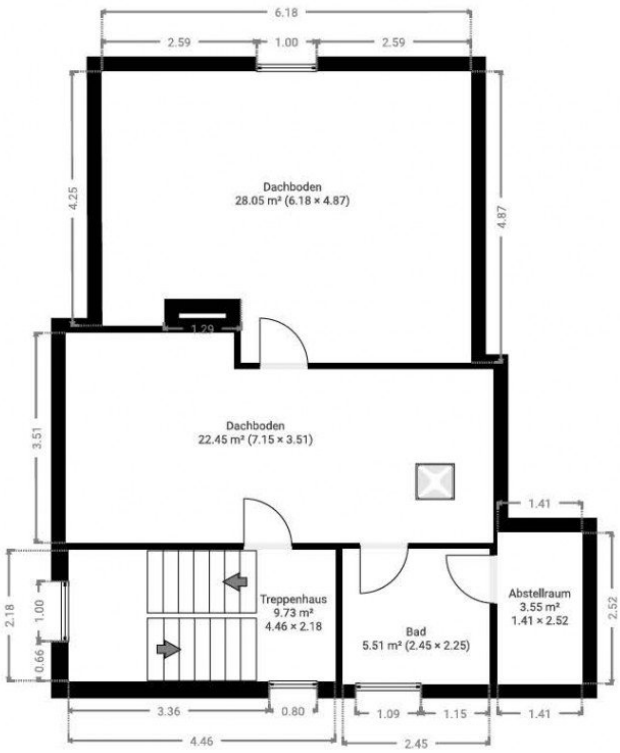
> Zweifamilienhaus
> Florstadt
> 6 Zimmer
> 178,12 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132811882-SwXHw

Hessen, DE
GESAMTFLÄCHE: 373.02 m² · WOHNFLÄCHE: 178.12 m² · ETAGEN: 4

magicplan

▼ Dach

GESAMTFLÄCHE: 69.26 m² · WOHNFLÄCHE: 0.00 m² ·



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0 1 2 3 4m
1:92

Page 4/5

Grundriss DG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

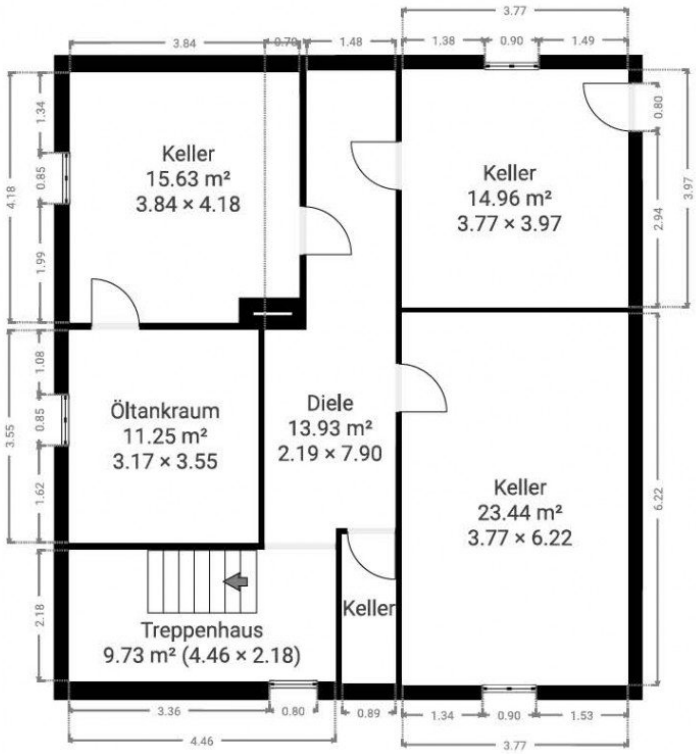
> Zweifamilienhaus
> Florstadt
> 6 Zimmer
> 178,12 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132811882-SwXHw

Hessen, DE
GESAMTFLÄCHE: 373.02 m² · WOHNFLÄCHE: 178.12 m² · ETAGEN: 4

magicplan

▼ 1. Untergeschoss

GESAMTFLÄCHE: 91.09 m² · WOHNFLÄCHE: 0.00 m² ·



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0 1 2 3 4m
1:92

Page 5/5

Grundriss UG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Zweifamilienhaus
> Florstadt
> 6 Zimmer
> 178,12 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 132811882-SwXHw

Ansprechpartner:

Herr Philipp Hainlein

Telefon: +49 6102 7087800
Mobil: +49 162 7725555
E-Mail: hainlein@main-estate.de

Firmendaten:

Main Estate Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 168-170

63263 Neu-Isenburg

Tel.: +49 (0) 6102 / 70 87 80 0
E-Mail: info@main-estate.de
Internet: www.main-estate.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Marius Pomorski
Felix Schamschula

Registergericht: Amtsgericht Offenbach am Main
Registernummer: HRB 47116
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:DE 290 218 708

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Ordnungsamt des Landkreises Offenbach am Main.

Zuständige Aufsichtsbehörde
Landrat Kreis Offenbach
Postfach, 63128 Dietzenbach
Telefon: 06074 / 8180-1000

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026