

Hanau

# Lage, Lage, Lage: Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit vielen Extras!

Objektnummer: 25084005



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

KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25084005 - 63450 Hanau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25084005 - 63450 Hanau

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 25084005       |
| Wohnfläche   | ca. 74 m²      |
| Etage        | 3              |
| Zimmer       | 2              |
| Schlafzimmer | 1              |
| Badezimmer   | 1              |
| Baujahr      | 1986           |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 249.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Dachgeschoss                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2019                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 9 m²                                                                  |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25084005 - 63450 Hanau

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 119.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 23.01.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1986              |

Objektnummer: 25084005 - 63450 Hanau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25084005 - 63450 Hanau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25084005 - 63450 Hanau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25084005 - 63450 Hanau

## Die Immobilie



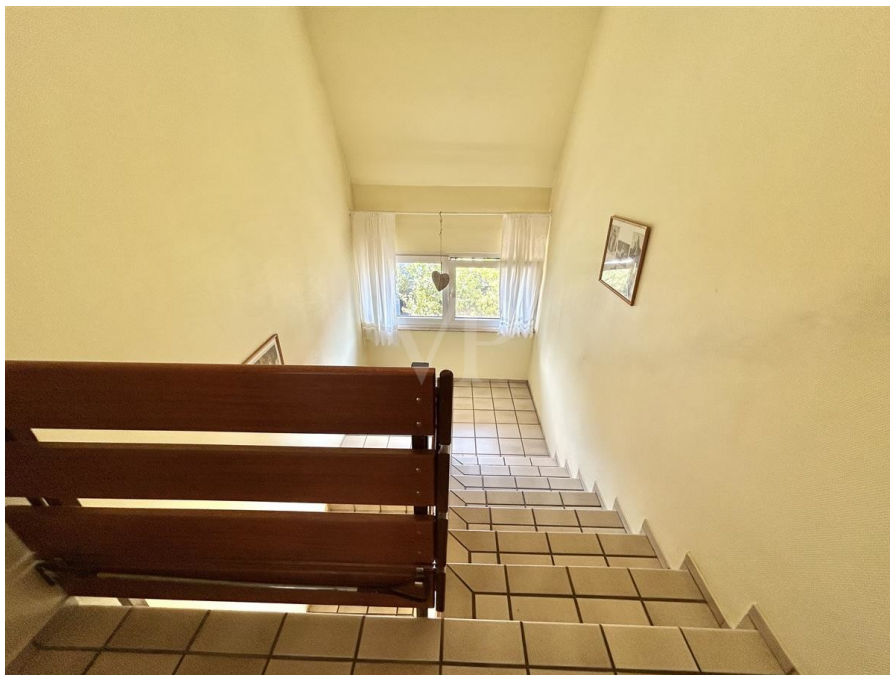
Objektnummer: 25084005 - 63450 Hanau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25084005 - 63450 Hanau

## Die Immobilie



**Handelsblatt**

**TOP  
Kunden-  
Beratung**

**2024**

**VON POLL IMMOBILIEN**

Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

Objektnummer: 25084005 - 63450 Hanau

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN\*

VON POLL IMMOBILIEN

The image shows a man in a suit and a woman in a white top and black jacket shaking hands in front of a Von Poll Immobilien storefront. The storefront has large windows displaying real estate listings and the company logo. The man is holding a white folder or bag.

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
0800 – 333 33 09  
*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

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

Objektnummer: 25084005 - 63450 Hanau

## Ein erster Eindruck

Ein "Wohnvergnügen" in unmittelbarer Nähe des Hanauer Schlossgartens: Die top-gepflegte Dachgeschosswohnung begeistert vor allem durch ihre einmalige und ruhige Lage am Rande der Hanauer Innenstadt. Sämtliche Wege des täglichen Bedarfs lassen sich hier problemlos fußläufig erledigen. Und wird für die weiteren Wege das Auto genutzt, kann dieses bequem auf dem dazugehörigen Tiefgaragenstellplatz abgestellt werden.

Die ruhig gelegene Dachgeschosswohnung befindet sich in der dritten Etage (ohne Aufzug) einer insgesamt vierzehn Parteien umfassenden und im Jahr 1986 erbauten Liegenschaft. Die Wohnung verfügt über zweieinhalb Wohn-/Schlafräume und ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das in den Jahren 2014 und 2018/2019 renovierte und (teil-)modernisierte Wohndomizil überzeugt insbesondere durch helle Räume und zwei sonnige Loggien sowie vielfältige attraktive Ausstattungsdetails: Weiße Kunststofffenster, weiß angelegte Raufasertapete und eine neuwertige Einbauküche inklusive Elektrogeräten (ohne Kühlschrank) gehören ebenso zur Ausstattung wie ein modernes Bad.

Die Gas-Heizungsanlage der Liegenschaft wurde im Jahr 2020 erneuert.

Ein (massiver) Tiefgaragenstellplatz und ein massiver Kellerraum mit Stromanschluss sowie ein (gemeinschaftlich genutzter) Fahrradraum runden dieses hochattraktive Immobilienangebot ab.

Objektnummer: 25084005 - 63450 Hanau

## Ausstattung und Details

Die top-gepflegte Dachgeschosswohnung begeistert durch eine Fülle attraktiver Merkmale und Ausstattungsdetails:

- \* Ruhige Lage
- \* Unmittelbare Nähe des Hanauer Schlossgartens
- \* 2,5 Zimmer-Wohnung auf ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Lichtdurchflutete Räume
- \* zwei Loggien, jeweils in Ost- und Westausrichtung
- \* Eine Markise
- \* NEU in 2014: Großzügiges Bad mit Dusche
- \* NEU in 2018: Umfassende Innenrenovierung (Tapeten, Bodenbeläge)
- \* NEU in 2019: Weiße Kunststofffenster
- \* NEU in 2019: Einbauküche mit Elektrogeräten (ohne Küchlschrank)
- \* NEU in 2020: Neue Gas-Heizungsanlage der Liegenschaft
- \* ein (massiver) Tiefgaragenstellplatz
- \* ca. 10 m<sup>2</sup> großes (massives) Kellerabteil mit Stromanschluss,
- \* u. v. m.

Objektnummer: 25084005 - 63450 Hanau

## Alles zum Standort

Diese hochattraktive Eigentumswohnung befindet sich in einzigartiger Lage von Hanau. Das Stadtzentrum, der Marktplatz und der Schlossgarten sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Die Brüder-Grimm-Stadt liegt im östlichen Rhein-Main-Gebiet und verfügt über ein breites Angebotsspektrum an Einkaufsmöglichkeiten, Fach- und Allgemeinärzten sowie allen Schulformen. Zudem bietet sie vielfältige Freizeit- und Kulturangebote: Golfplätze und Reiterhöfe, Tennisclubs und interessante Rad- und Wanderwege befinden sich in unmittelbarer Nähe dieses hochattraktiven Anwesens.

Hanau verfügt über ausgezeichnete Nahverkehrsverbindungen und ist sehr gut an die Rhein-Main-Autobahnnetze angebunden: Hervorzuheben sind die ICE- und S-Bahn-Anschlüsse über Haupt- bzw. Westbahnhof und die hervorragende Erreichbarkeit der Autobahnen A45, A66 und A3.

Objektnummer: 25084005 - 63450 Hanau

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.1.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 119.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25084005 - 63450 Hanau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Regine Bornhorst & Michael Bornhorst

---

Hauptstraße 31, 63486 Bruchköbel

Tel.: +49 6181 - 90 68 18 4

E-Mail: [main-kinzig-kreis@von-poll.com](mailto:main-kinzig-kreis@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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