

Hanau / Großauheim – Großauheim

BESTLAGE: Sanierter Bungalow mit exklusiven Extras!

Número da propriedade: 25084001



www.von-poll.de

PREÇO DE COMPRA: 749.000 EUR • ÁREA: ca. 184 m² • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 750 m²

Número da propriedade: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

Numa vista geral

Número da propriedade	25084001
Área	ca. 184 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1970
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	749.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2016
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 156 m ²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	137.10 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	10.03.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1970

Número da propriedade: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

O imóvel



Número da propriedade: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

O imóvel



Número da propriedade: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

O imóvel



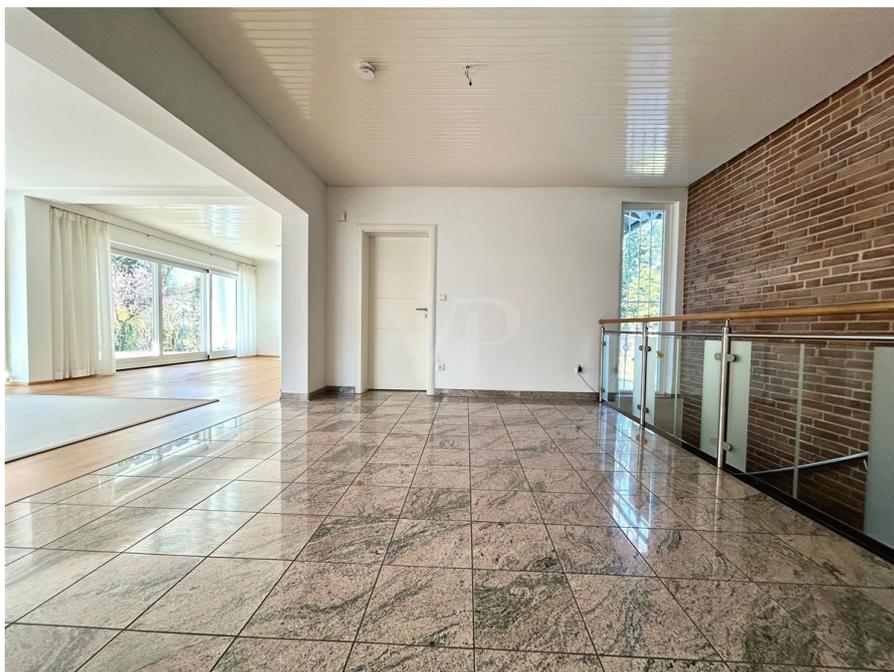
Número da propriedade: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

O imóvel



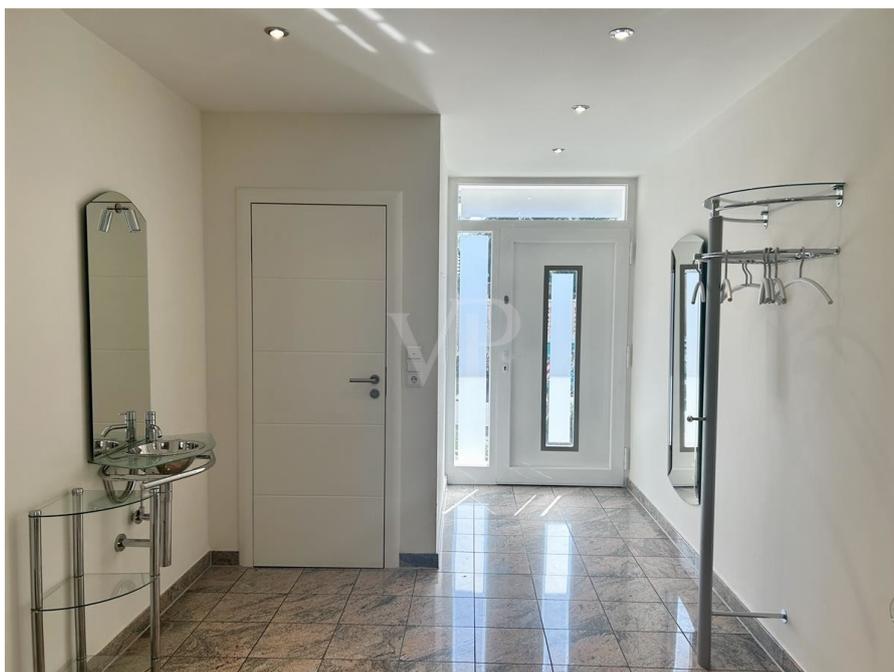
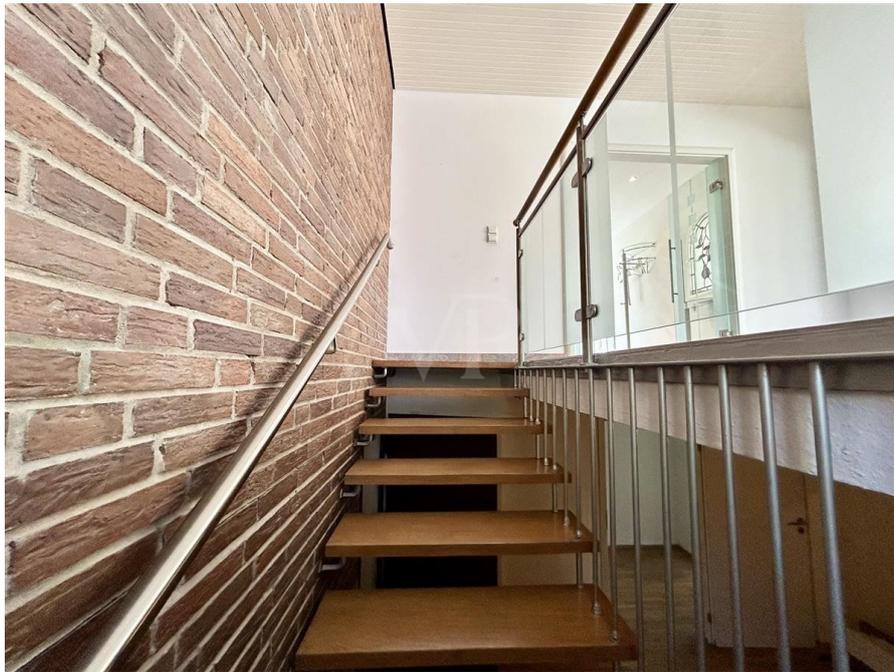
Número da propriedade: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

O imóvel



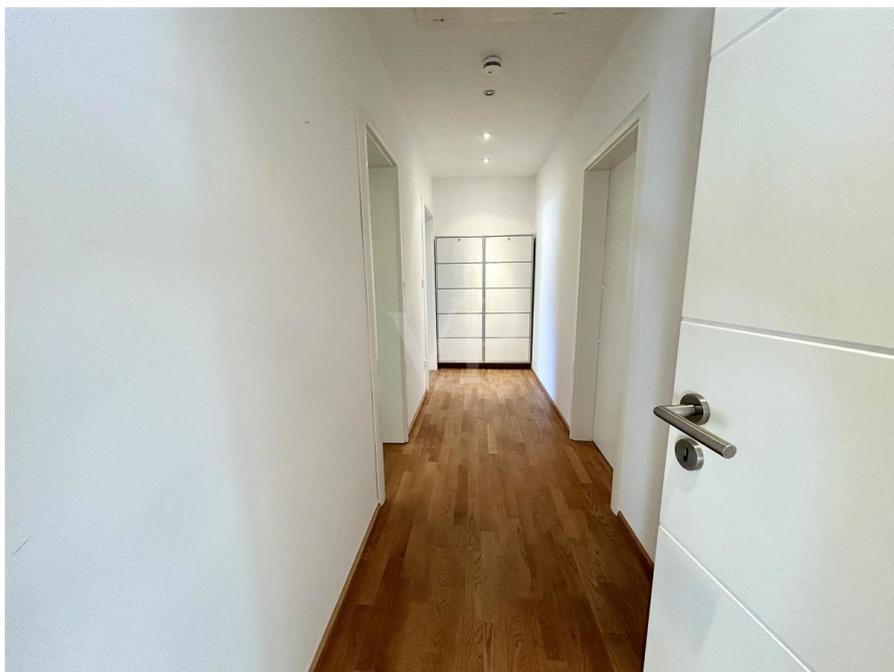
Número da propriedade: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

O imóvel



Número da propriedade: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

O imóvel



Número da propriedade: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

O imóvel



Número da propriedade: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

O imóvel



Número da propriedade: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

O imóvel



Número da propriedade: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

O imóvel



Número da propriedade: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

O imóvel



Handelsblatt

**TOP
Kunden-
Beratung**

2024

VON POLL IMMOBILIEN

Im Vergleich: 31 Immobilienmakler
ServiceValue GmbH
11.06.2024

Número da propriedade: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

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

Número da propriedade: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

Uma primeira impressão

Der vorwiegend in den Jahren 2006/2007 und 2015/2016 sanierte Bungalow befindet sich in bester Lage Hanau Großauheims. Er besticht durch großzügiges und modernes Wohnambiente, klare Linien, helle Räume und gehobenes Wohndesign. EXKLUSIVES WOHNEN auf einer Wohnebene: Der voll unterkellerte, ca. 184 m² Wohnfläche umfassende, Winkelbungalow bietet seinen anspruchsvollen Bewohnern eine Vielzahl exklusiver Wohn- und Ausstattungsdetails mit vielfältigen Entfaltungsmöglichkeiten. Ein repräsentatives Entrée, die intelligente Aufteilung zwischen dem drei Schlafzimmer umfassenden Privat- und dem repräsentativen ca. 78 m² umfassenden Wohn-/Essbereich sowie zwei großzügigen Terrassen, werden den berechtigten Wohnansprüchen einer gehobenen Klientel gerecht. Das barrierefreie Wohndomizil überzeugt durch seine geschmackvolle Einrichtung und eine Fülle exklusiver Ausstattungsdetails: Hochwertige Bodenbläge, wie z. B. massives Vollholzparkett (Eiche) in allen Wohn- und Schlafräumen im Erdgeschoss und eleganter Granitboden im Eingangsbereich, moderner Marmor-Kamin in Massivbauweise, edle POGGENPOHL-Einbauküche mit MIELE-Elektrogeräten und vieles mehr. Ein hochwertiger (Schuh-)Einbauschränk und die Einbauten des "begehbaren Einbauschranks" en-suite sowie ein hochwertiger (Einbau-)Schränk im (wohnlich ausgebauten) Gästezimmer des Untergeschosses gehören ebenso zur Ausstattung wie der Waschtischunterschrank im Badezimmer. Eine in das Untergeschoss integrierte Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor und direktem Zugang zum Wohnhaus, zwei Pkw-Stellplätze (vor der Garage), eine elektrische Rückstauanlage und ein Tropfbewässerungssystem im Garten runden dieses hochattraktive Immobilienangebot ab.

Número da propriedade: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

Detalhes do equipamento

Der vorwiegend in den Jahren 2006/2007 und 2015/2016 sanierte Bungalow befindet sich in bester Lage Hanau Großauheims und verfügt u. a. über nachfolgende AUSSTATTUNGSDETAILS:

- * Massivbauweise
 - * Zwei Terrassen, jeweils in Ost- und Westausrichtung
 - * Zweites Duschbad im Untergeschoss
 - * Schlafzimmer mit "begehbarem Schrank" en-suite
 - * Massives Vollholzparkett (Eiche) in allen Wohn-/Schlafräumen des Erdgeschosses
 - * Holzfenster mit "Doppel-Thermo-Verglasung"
 - * abschließbare Fenster im Erdgeschoss
 - * elektrische Rückstauanlage (Kellergeschoss)
 - * Tropfbewässerungssystem im Garten
 - * Innenliegende (geflieste) Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor u. direktem Hauszugang
- und zeichnet sich durch nachfolgende SANIERUNGSMABNAHMEN aus:
- * NEU in 2017: Massiver Marmorkamin (6 KW)
 - * NEU in 2016: BUDERUS-Ölheizung
 - * NEU in 2016: Anstrich Außenfassade
 - * NEU in 2016: Raffstores (Süd- und Westseite)
 - * NEU in 2015: Dachbeschichtung
 - * NEU in 2010: Einbauküche der Marke POGGENPOHL mit MIELE-Elektrogeräten (mit Dampfgerar, Induktionskochfeld u. a.)
 - * NEU in 2007: Dachdämmung
 - * NEU in 2007: Hauselektrik
 - * NEU in 2006: Dämmung Ostwand
 - * NEU 2006 - 2014: Fenster, elektrische Rolläden im ganzen Erdgeschoss
 - * NEU in 2006: Elektrik, Heizkörper, Bodenbeläge im ganzen Erdgeschoss
 - * NEU in 2006: Bad und Gäste-WC im Erdgeschoss
 - * NEU in 2000: Außenfassade und Dämmung Ostwand

Número da propriedade: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

Tudo sobre a localização

Großauheim ist mit ca. 13.000 Einwohnern der größte Stadtteil Hanaus und liegt am nördlichen Mainufer. Nördlich von Großauheim verläuft die autobahnähnliche Bundesstraße 43a, die an das überregionale Autobahnnetz zur A45, A66 und A3 direkt anbindet. Hanau Großauheim empfiehlt sich somit als perfekter Ausgangspunkt in das Rhein-Main-Gebiet, insbesondere mit Zielort Frankfurt am Main und dem Frankfurter Flughafen. Die Stadt Hanau verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und vielfältige Freizeit- und Kulturangebote: Golfplätze und Reiterhöfe, Tennisclubs und interessante Rad- und Wanderwege befinden sich in nächster Nähe dieser attraktiven Immobilie. Die Mainauen laden zu erholsamen Spaziergängen ein. Naherholungsgebiete wie Spessart, Taunus und Vogelsberg empfehlen sich für Tagesausflüge mit der ganzen Familie. Ein breites Angebotsspektrum an Fach- und Allgemeinärzten sowie allen Schulformen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar. In Hanau-Großauheim selbst gibt es drei Grundschulen (August-Gaul-Schule, Eichendorffschule, Limeschule) und eine integrierte Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe, die Lindenausule. Darüber hinaus gibt es zwei Privatschulen: Die katholische Mädchenrealschule St. Josef und die evangelische Paul-Gerhardt-Schule.

Número da propriedade: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 137.10 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número da propriedade: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Regine Bornhorst & Michael Bornhorst

Hauptstraße 31 Distrito de Main-Kinzig
E-Mail: main-kinzig-kreis@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com