Hanau

LAGE, LAGE, LAGE: Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung in unmittelbarer Schloßgarten-Nähe!

Objektnummer: 26084005



KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26084005 - 63450 Hanau

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

Objektnummer: 26084005 - 63450 Hanau

Auf einen Blick

Objektnummer	26084005
Wohnfläche	ca. 87 m²
Etage	3
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1986
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	279.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26084005 - 63450 Hanau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	119 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.01.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 26084005 - 63450 Hanau

Die Immobilie





Objektnummer: 26084005 - 63450 Hanau

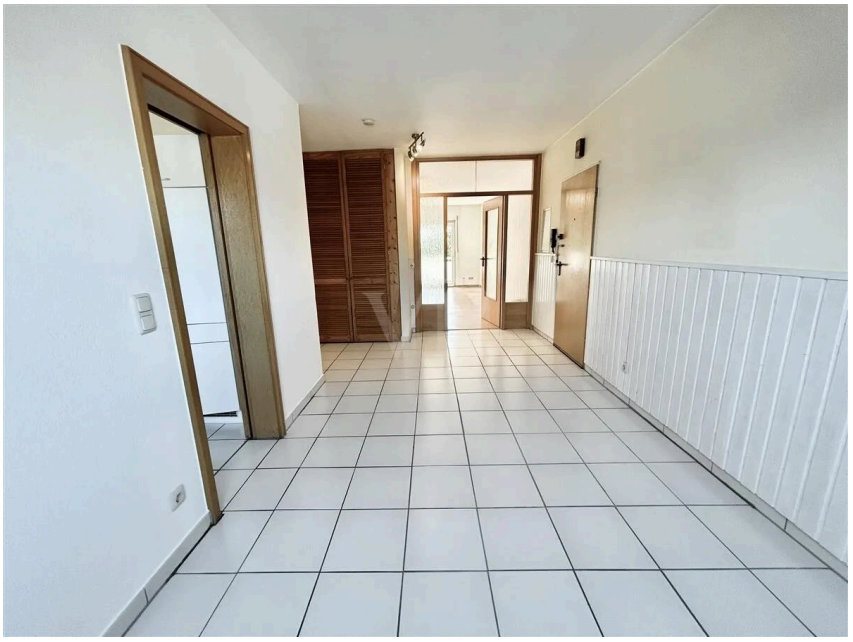
Die Immobilie





Objektnummer: 26084005 - 63450 Hanau

Die Immobilie





Objektnummer: 26084005 - 63450 Hanau

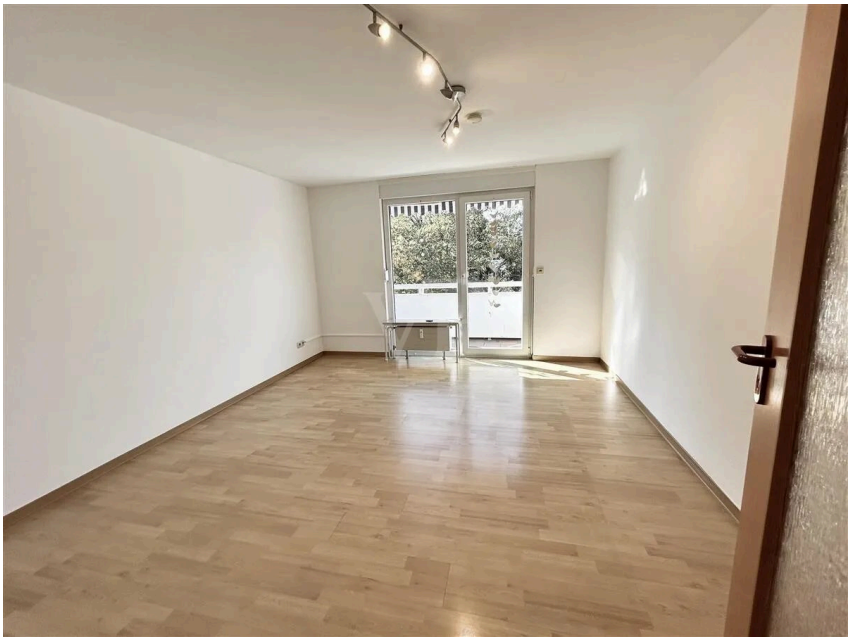
Die Immobilie





Objektnummer: 26084005 - 63450 Hanau

Die Immobilie





Objektnummer: 26084005 - 63450 Hanau

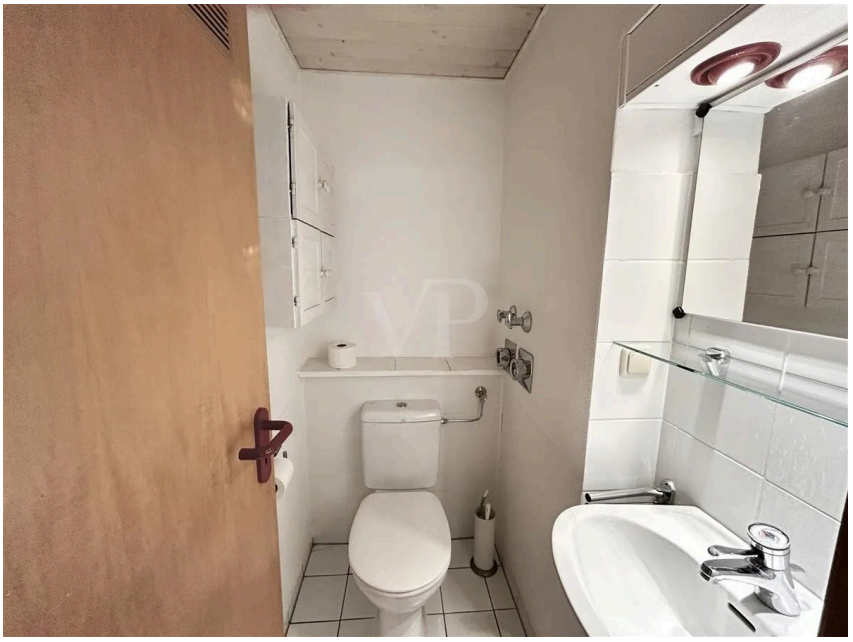
Die Immobilie





Objektnummer: 26084005 - 63450 Hanau

Die Immobilie





Objektnummer: 26084005 - 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 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 dreieinhalb Wohn-/Schlafräume und ca. 87 m² Wohnfläche.

Das top-gepflegte Wohndomizil überzeugt insbesondere durch helle Räume und einen sonnigen Balkon, der durchgehend von Wohn- und Schlafzimmer begehbar ist. Zudem besticht sie durch eine Fülle weiterer attraktiver Ausstattungsdetails: Weiße Kunststofffenster, weiß angelegte Raufasertapete und eine moderne Einbauküche inklusive Elektrogeräten gehören ebenso zur Ausstattung wie ein modernes Vollbad sowie ein Gäste-WC.

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: 26084005 - 63450 Hanau

Ausstattung und Details

Die top-gepflegte Dachgeschosswohnung begeistert durch eine Fülle attraktiver Merkmale und Ausstattungsdetails:
* Ruhige Lage
* Unmittelbare Nähe des Hanauer Schlossgartens
* 3,5 Zimmer-Wohnung auf ca. 87 m² Wohnfläche
* Lichtdurchflutete Räume
* sonnige Loggia/Balkon, durchgängig entlang Wohn- und Schlafzimmer
* Eine Markise
* Weiße Kunststofffenster
* Inklusive Einbauküche mit Elektrogeräten
* NEU in 2020: Neue Gas-Heizungsanlage der Liegenschaft
* Ein (massiver) Tiefgaragenstellplatz
* ca. 10 m² großes (massives) Kellerabteil mit Stromanschluss,
* u. v. m.

Objektnummer: 26084005 - 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: 26084005 - 63450 Hanau

Sonstige Angaben

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 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 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: 26084005 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com