

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Hanau

**\*\*\* Rarität mit viel Platz \*\*\* Fachwerk-Traum in ruhiger Lage \*\*\***



Objekt-Nr. **OM-239138**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **890.000 €**

Ansprechpartner:  
Roger Rösch

63456 Hanau  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1920	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	760,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	8,00	Garagen	3
Wohnfläche	320,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	135,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verkauf von Privat an Privat

Bitte keine Makleranfragen

Lassen Sie Ihren Wohn-(T)raum wahr werden.....

Idyllisch und beschaulich liegt Ihr neues Zuhause in einer ruhigen Anliegerstrasse im alten Ortskern von Hanau Klein-Auheim.

Das um 1920 erbaute 2-Familienhaus wurde im Laufe der Zeit immer wieder erweitert und modernisiert. Das Anwesen präsentiert sich heute in einem liebevoll gepflegten Gesamtzustand und bietet viele Extras.

Das Platzangebot des Hauses mit seinen 3 Wohnebenen und 8-10 Zimmern ist riesig. Dadurch eignet es sich hervorragend als Mehrgenerationenhaus oder zur gemischten Nutzung: Wohnen und Praxis/Büro/Hobby.

Im Erdgeschoss befindet sich eine gemütliche Wohnung mit ca. 130 m<sup>2</sup>. Das Obergeschoss bietet eine großzügige Maisonette Wohnung mit viel Platzangebot.

Der riesige Wohn- Essbereich mit angrenzender Küche bildet den zentralen Mittelpunkt. Das Raumkonzept mit seinen 190 m<sup>2</sup> ist großzügig und offen gestaltet.

Im Zuge der Energieverteuerung bieten die zusätzlichen alternativen Heizmöglichkeiten Kachel-, Holz- und Pelletofen große Vorteile.

Das Dachgeschoss wurde 2021 als sinnvolle Ergänzung zum Obergeschoss ausgebaut. Hier entstand unter anderem ein helles, modernes, ca. 20 m<sup>2</sup> großes Wohlfühlbad.

Der liebevoll angelegte Garten bietet reichlich Gelegenheit für Freizeit, Ruhe und Erholung. Ebenfalls gehören zu diesem schönen Anwesen eine vielseitig nutzbare Scheune, ein Nebengebäude und im Innenhof mehrere KFZ-Stellplätze mit Carport.

In der Scheune wurden 2 KFZ-Stellplätze und eine Werkstatt mit 4t Hebebühne erstellt.

Nicht nur die Besonderheit dieses wunderschönen Schmuckstückes, sondern auch die Gemütlichkeit, der Charme und das riesige Platzangebot werden Sie begeistern. Hier entdecken Sie ein ganz besonderes Wohngefühl.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Verkauf von Privat an Privat

Bitte keine Makleranfragen

## Lage

Hanau ist eine Stadt mit ausgezeichneter Infrastruktur. Dies gilt besonders für Kindergärten, Grundschulen und Gymnasien.

Zudem besticht Hanau durch vielfältige Sportmöglichkeiten, Freizeitaktivitäten und ein großes kulturelles Angebot und bildet damit eine ein ideales Umfeld für den Lebensmittelpunkt.

Über Autobahnanschlüsse, Bus und Bahn erreichbar, verfügt Hanau über eine hervorragende Verkehrsverbindung, welche die Nähe zu Frankfurt, den Flughafen und das gesamte Rhein-Main-Gebiet voll zur Geltung bringt.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	154,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



helle Küche

# Exposé - Galerie



zentraler Mittelpunkt



neues Wohlfühlbad

# Exposé - Galerie



alternative Wärme



Werkstatt in der Scheune

# Exposé - Galerie



gemütliches Ambiente



Ansicht vom Garten

# Exposé - Galerie



großes Zimmer Obergeschoss



Flur und Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer Dachgeschoss



Bad im Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Bibliothek oder Fitness



Blick vom Balkon

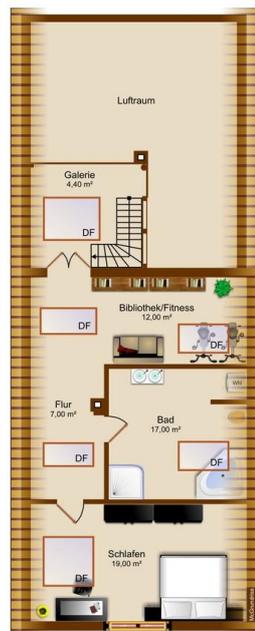


Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Obergeschoss



Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



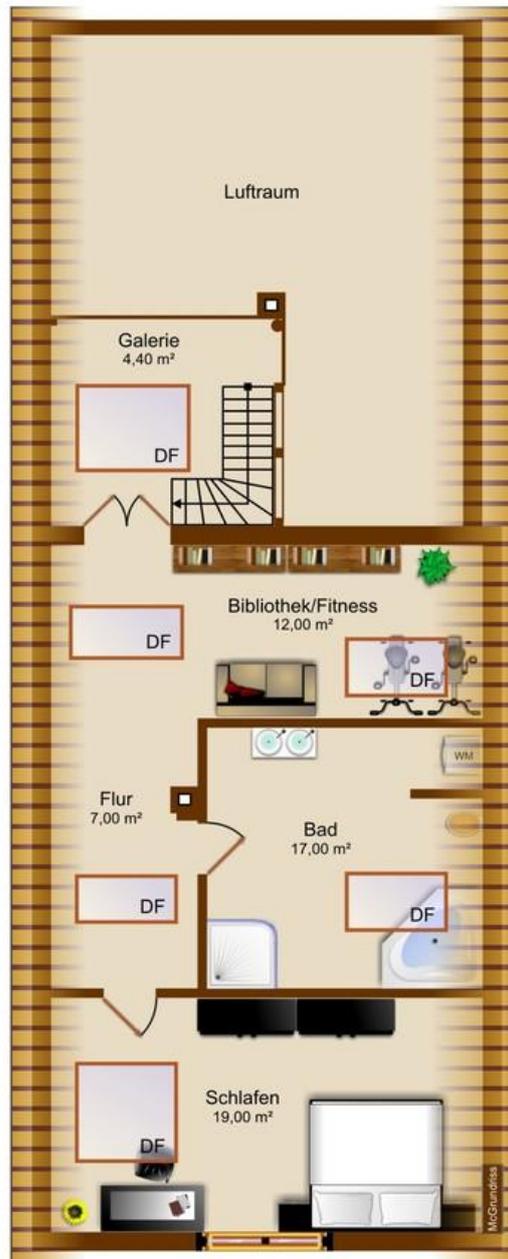
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

# Exposé - Anhänge

1. Expo Hanau Kleinauheim

# Hanau Klein-Auheim



## Wichtige Daten im Überblick

<b>Objektart</b>	: 1 – 2 Familienhaus Fachwerk	<b>Lage</b>	: ruhige und zentrale Wohnlage
<b>Baujahr</b>	: 1920 / 2001 / 2009 / 2021	<b>Ausstattung</b>	: umfangreiche Modernisierungen
<b>Wohnfläche</b>	: ca. 320 m <sup>2</sup>	<b>Extras</b>	: 2x EBK, Kachel- und Pelletofen Galerie, neues Wohlfühlbad Werkstatt mit 4t KFZ-Hebebühne
<b>Nutzfläche</b>	: ca. 120 m <sup>2</sup> Scheunengebäude vielfältige Nutzungsmöglichkeit		
<b>Grundstück</b>	: ca. 760 m <sup>2</sup>	<b>KFZ-Stellplätze</b>	: 2x Garage, 4x KFZ-Stellplatz 1 Carport
<b>Kaufpreis</b>	: € 980.000,--	<b>Übergabe</b>	: nach Absprache
<b>Energiebedarfsausweis -- Gas-Zentralheizung -- Endenergiebedarf: 154,5 kWh/m<sup>2</sup>a</b>			

Das Angebot erfolgt freibleibend, Zwischenverkauf bleibt vorbehalten

# Hanau Klein-Auheim

## Besondere Gelegenheit

### Objektbeschreibung

Lassen Sie **Ihren Wohn-(T)raum wahr werden.....**

Idyllisch und beschaulich liegt Ihr neues Zuhause in einer **ruhigen Anliegerstrasse** im alten Ortskern von Hanau Klein-Auheim.

Das um 1920 erbaute **2-Familienhaus** wurde im Laufe der Zeit immer wieder erweitert und modernisiert. Das Anwesen präsentiert sich heute in einem **liebevoll gepflegten Gesamtzustand** und bietet **viele Extras**.

Das Platzangebot des Hauses mit seinen 3 Wohnebenen und **8-10 Zimmern** ist riesig. Dadurch eignet es sich hervorragend als Mehrgenerationenhaus oder zur gemischten Nutzung: **Wohnen und Praxis/Büro/Hobby**.

Im Erdgeschoss befindet sich eine **gemütliche Wohnung** mit ca. 130 m<sup>2</sup>. Das Obergeschoss bietet eine großzügige Maisonette Wohnung mit sehr viel Platzangebot.

Der **riesige Wohn- Essbereich** mit angrenzender Küche bildet den zentralen Mittelpunkt. Das Raumkonzept mit seinen 190 m<sup>2</sup> ist **großzügig und offen** gestaltet.

Im Zuge der Energieverteuerung bieten die zusätzlichen **alternativen Heizmöglichkeiten** Kachel-, Holz- und Pelletofen große Vorteile.

Das Dachgeschoss wurde 2021 als sinnvolle Ergänzung zum Obergeschoss ausgebaut. Hier entstand unter anderem ein helles, modernes, ca. 20 m<sup>2</sup> großes **Wohlfühlbad**.

Der liebevoll angelegte Garten bietet reichlich Gelegenheit für **Freizeit, Ruhe und Erholung**. Ebenfalls gehören zu diesem schönen Anwesen eine vielseitig nutzbare Scheune, ein Nebengebäude und im Innenhof mehrere KFZ-Stellplätze mit Carport. In der Scheune wurden 2 Kfz Stellplätze und eine **Werkstatt mit 4t Hebebühne** erstellt.

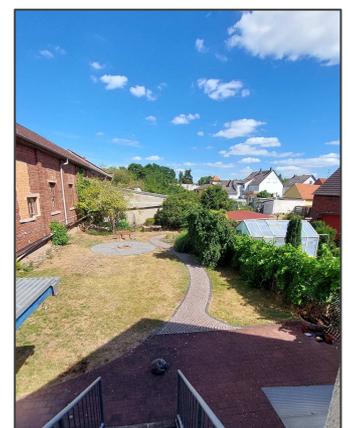
Nicht nur die **Besonderheit** dieses wunderschönen Schmuckstückes, sondern auch die Gemütlichkeit, der Charme und das **riesige Platzangebot** werden Sie begeistern. Hier entdecken Sie ein **ganz besonderes Wohngefühl**.

### Lage

Hanau ist eine Stadt mit **ausgezeichneter Infrastruktur**. Dies gilt besonders für Kindergärten, Grundschulen und Gymnasien.

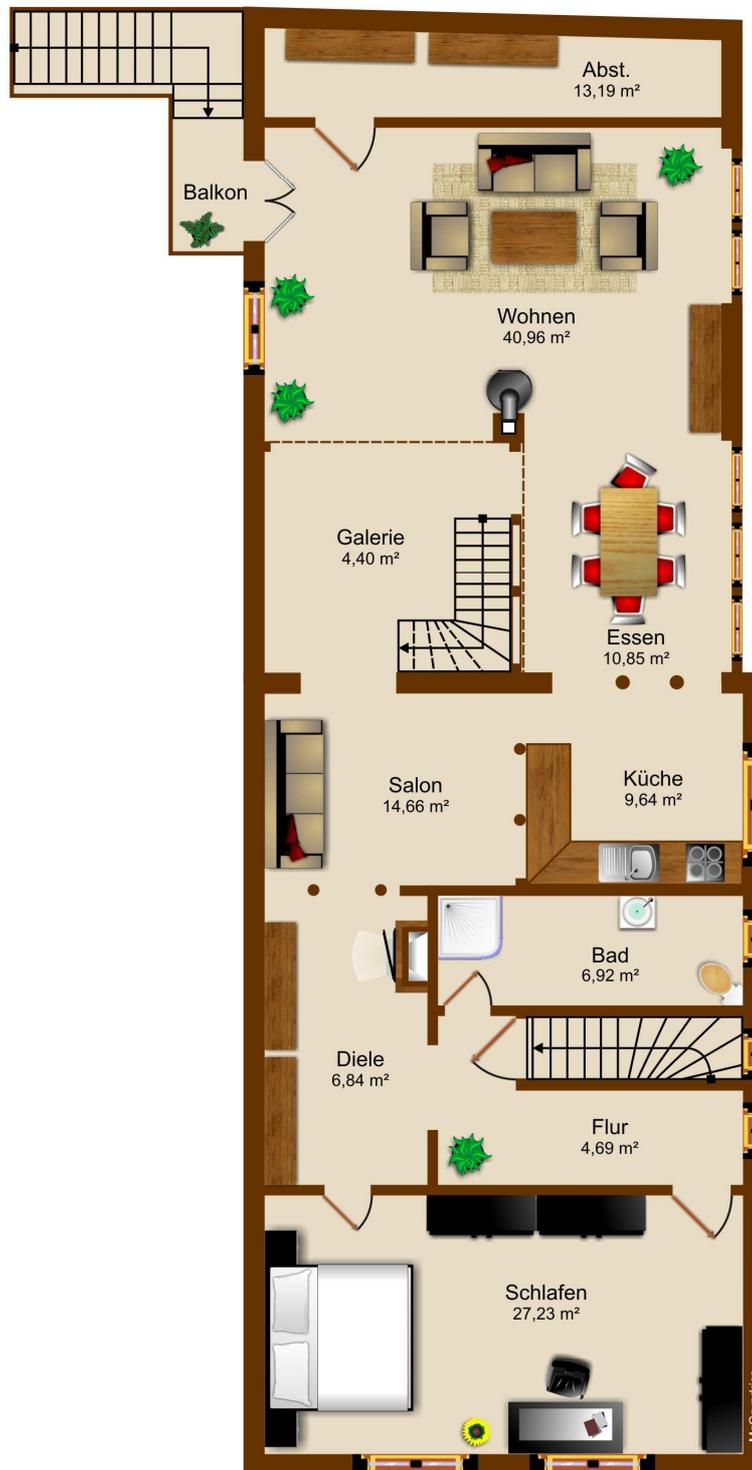
Zudem besticht Hanau durch vielfältige Sportmöglichkeiten, Freizeitaktivitäten und ein großes kulturelles Angebot und bildet damit eine **ein ideales Umfeld für den Lebensmittelpunkt**.

Über Autobahnanschlüsse, Bus und Bahn erreichbar, verfügt Hanau über eine **hervorragende Verkehrsverbindung**, welche die Nähe zu Frankfurt, den Flughafen und das gesamte Rhein-Main-Gebiet voll zur Geltung bringt.



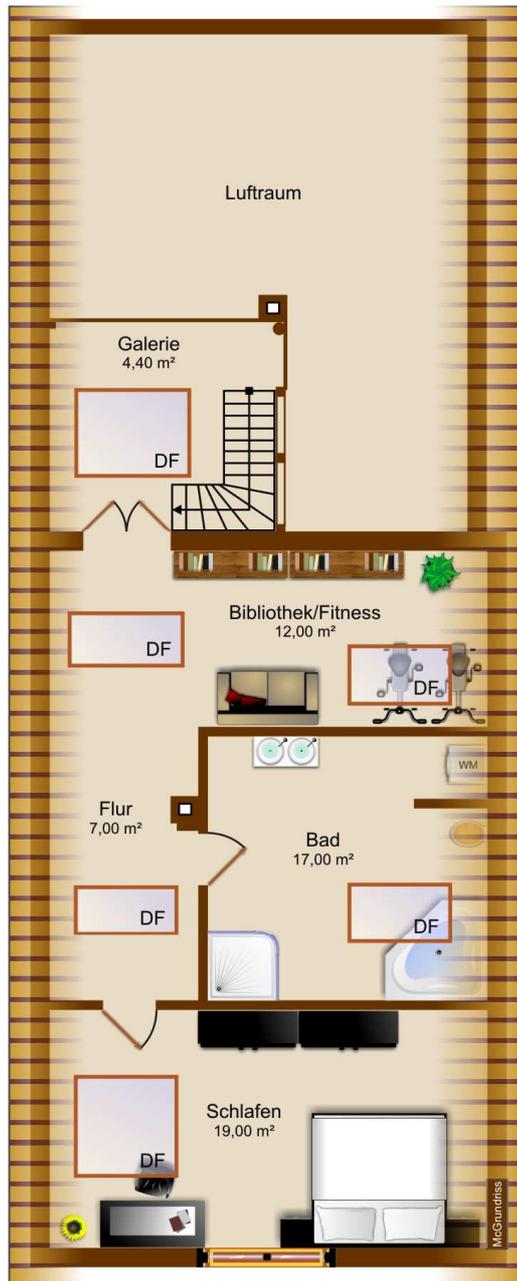


**Erdgeschoss**



---

**Obergeschoss**



---

**Dachgeschoss**