

# Exposé

## Wohnung in Hanau-Steinheim

### Gepflegte, helle 2-Zimmer-Eigentumswohnung in Hanau-Steinheim – mit Südwestbalkon



Objekt-Nr. OM-407506

#### Wohnung

Verkauf: **259.000 €**

63456 Hanau-Steinheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1989	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	69,82 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	150 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive Wohnung befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet von Hanau-Steinheim im Altmühlweg und liegt im dritten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1989. Mit rund 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Objekt ein angenehmes Raumgefühl und eignet sich ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger.

Highlights der Wohnung:

- Helle Wohnräume:

Großzügig geschnittenes Wohnzimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon.

- Sonnenbalkon mit Markise:

Der nach Südwesten ausgerichtete Balkon lädt zu entspannten Nachmittagen und Abenden im Freien ein. Eine Markise sorgt für angenehmen Schatten.

- Gepflegter Zustand:

Die Wohnung wurde stets gut instand gehalten und präsentiert sich in einem bezugsbereiten Zustand.

- Praktische Raumaufteilung:

Das großzügige Wohnzimmer bildet den zentralen Bereich der Wohnung. Hier befindet sich auch die in gutem Zustand erhaltene Einbauküche, die optimal integriert ist und den Raum funktional wie optisch ergänzt. Zusätzlich steht ein separates Schlafzimmer mit einem begehbaren Kleiderschrank zur Verfügung, das sich gut möblieren lässt.

- Komfortables Bad:

Tageslichtbad mit Badewanne, WC und Dusche – ideal für flexible Nutzung.

- Gasetagenheizung:

Individuelle Steuerung der Heizkosten.

- Zusätzlicher Stauraum:

Neben einem zusätzlichen in der Wohnung integrierten Abstellraum gehört ein eigener Kellerraum zur Wohnung.

## Ausstattung

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Lage – Altmühlweg, Hanau-Steinheim

Der Altmühlweg befindet sich im Stadtteil Steinheim, im Nordosten von Hanau. Die Wohnlage ist überwiegend ruhig und geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern mit guter Durchgrünung. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung – zum Beispiel Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Die Altstadt von Steinheim mit Cafés, Restaurants sowie dem Schloss Steinheim erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Zudem ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gut: Bushaltestellen sind in der Nähe, der Regionalzug nach Frankfurt oder Aschaffenburg ist von Hanau-Mitte aus erreichbar. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit städtischer Infrastruktur – ideal für Pendler ebenso wie für Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	127,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Blick vom Eingangsbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Balkon

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Blick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



SZ/begehbarer Kleiderschrank

# Exposé - Galerie



begehbarer Kleiderschrank

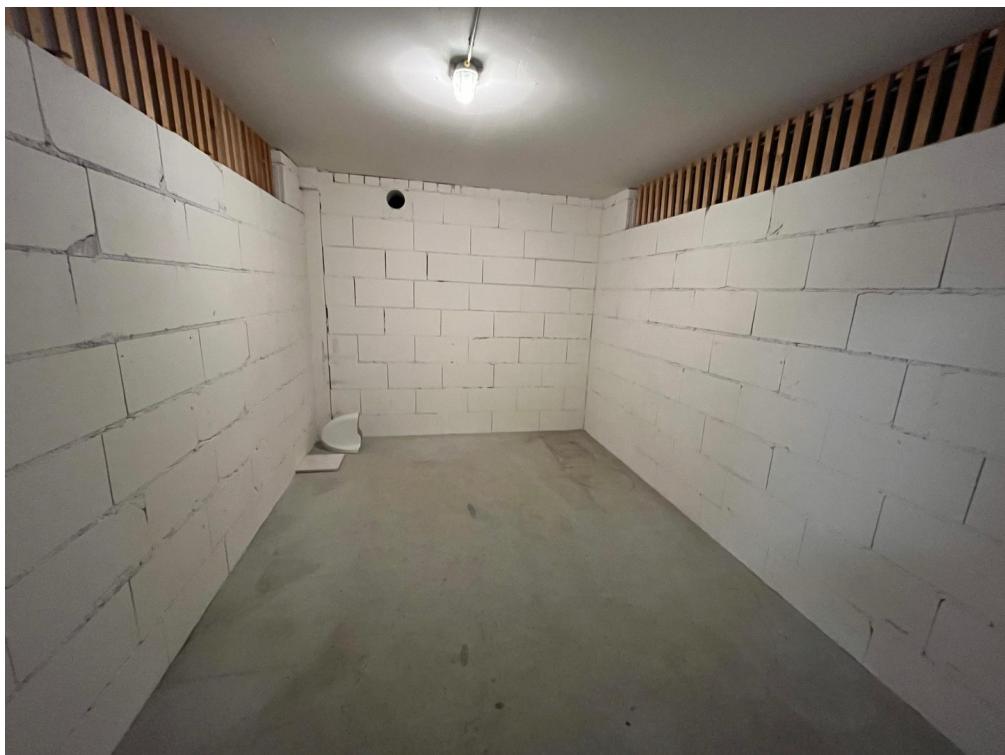


Flur

# Exposé - Galerie

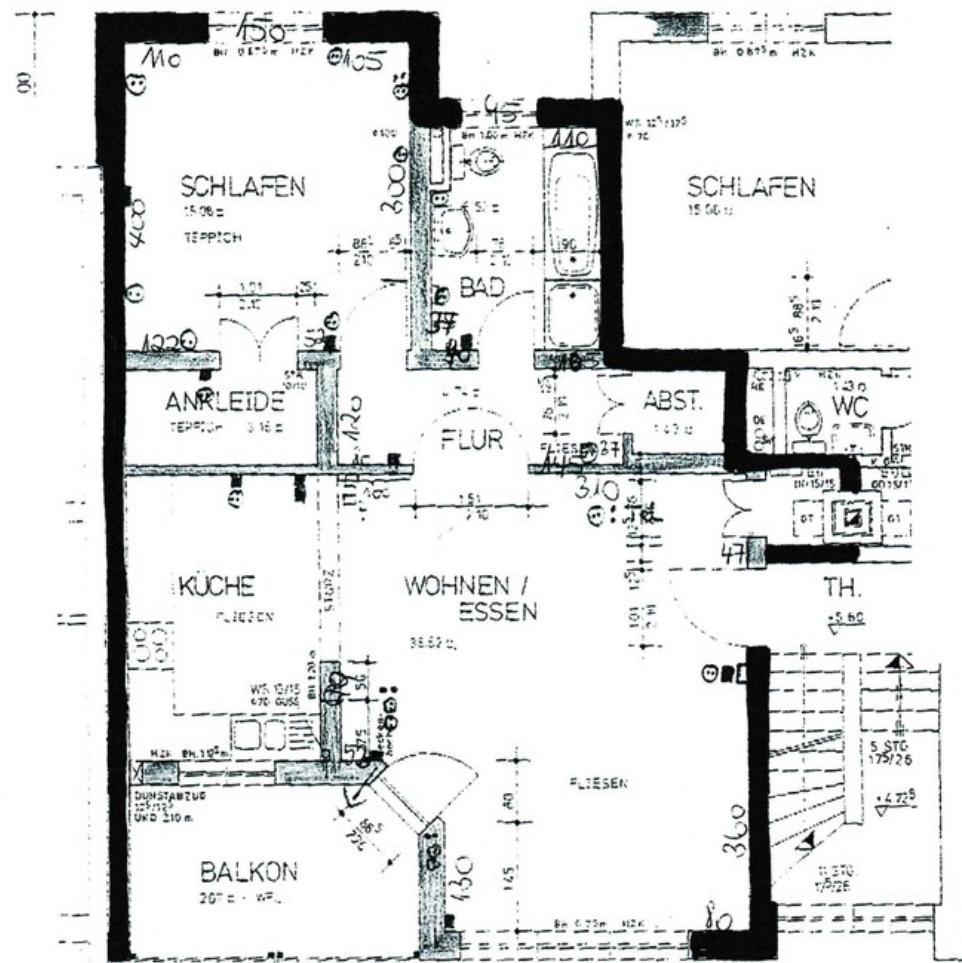


Gastherme



Kellerraum

# Exposé - Grundrisse



## Grundriss