

# Exposé

## Wohnung in Hanau

**von privat ohne Provision! Kapitalanlage: vermietete 4 ZKBB mit Parkplatz in Hanau Innenstadt**



Objekt-Nr. OM-415955

### Wohnung

Verkauf: **259.000 €**

Ansprechpartner:  
Carmen Dohn

Eugen-Kaiser-Str. 16  
63450 Hanau  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	74,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	400 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das hier zum Verkauf stehende Objekt befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in zentraler Innenstadtlage, bestehend aus insgesamt 14 Parteien. Die Wohnung liegt im 2. OG und ist trotz ihrer zentralen Lage recht ruhig.

Auf 72 qm verteilen sich folgende Zimmer:

- Küche
- 2 kleine Schlafzimmer
- großes Eltern Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Badwanne
- Wohnzimmer mit Ausgang zum Balkon

Außerdem gehört noch ein geräumiger Kellerraum zur Wohnung.

Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine Gastherme, die im Bad montiert wurde. Gas und Strom werden direkt mit dem Versorger abgerechnet.

Die Wohnung ist seit 7 Jahren für aktuell 610€ Kaltmiete (zzgl. 290 € Nebenkosten) pro Monat vermietet. Da die Mieter gerne dort wohnen bleiben möchten, verkaufen wir bevorzugt an Kapitalanleger, die das bestehende Mietverhältnis (nie Probleme, keinerlei Rückstände) übernehmen.

Ein Parkplatz gehört zur Wohnung dazu. Dieser befindet sich im Hinterhof des Hauses. Direkt gegenüber vom Gebäude befindet sich außerdem ein öffentlicher Parkplatz, der abends und nachts kostenlose Parkmöglichkeiten und auch Dauerparken zu sehr günstigen Konditionen bietet.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde vor ca. 20 Jahren kernsanierter, in diesem Zusammenhang wurden erneuert:

- die gesamte Elektroinstallation
- das Badezimmer
- die Heizkörper

Die Gastherme wurde vor ca. 3 Jahren erneuert.

Die Fenster sind 3-fach verglast und ca. 15 Jahre alt.

Küche, Bad und Flur wurden gefliest, in den restlichen Räumen ist ein einheitlicher Laminatboden verlegt.

Im Haus besteht kein Modernisierungsstau, allerdings wurden auch die vorhandenen Rücklagen nahezu aufgebraucht durch die Investitionen der letzten Jahre (u.a. neues Dach und neue Fenster).

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

## Lage

Zentrale Innenstadtlage (Eugen-Kaiser-Strasse) in unmittelbarer Nähe zum Schwimmbad.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	173,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Eingang

# Exposé - Galerie



Haus von hinten



kleines Schlafzimmer



Eltern Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Eltern Schlafzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Grundrisse

