

# Exposé

**Dachgeschoßwohnung in Hanau**

**5% Rendite mit kernsanierter 2-Zimmer-Wohnung -  
Balkon & Einbauküche**



**Objekt-Nr. OM-416925**  
**Dachgeschoßwohnung**

**Verkauf: 215.000 €**

Ansprechpartner:  
Hr. Winter

63450 Hanau  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1920	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle und einladende Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines dreistöckigen Hauses zentral in Hanau. Durch stetige Modernisierung und fachgerechte Instandhaltung stellt sich die Liegenschaft heute modern und funktionell dar. Das Highlight der Wohnung ist der moderne Grundriss mit ruhigem Balkon und Parkblick. Die Wohnung wurde frisch kernsaniert und ist mit einer hochwertigen Küche inklusive Elektrogeräten ausgestattet. Ergänzend bieten sich im Kellerbereich Abstellmöglichkeiten, eine Fahrradgarage sowie ein zur Wohnung gehörender Stellplatz auf dem Hof.

Die Wohnung ist langfristig vermietet.

Nettokaltmiete: 890 Eur p.M.

Hausgeld: 325 Eur

davon umlagefähig: 125 Eur

davon nicht-umlagefähig: 51 Eur

IHR: 154 Eur

mögliche Abschreibung: >4,5%

## Ausstattung

Eine Gewährleistung besteht gegenüber dem Handwerksunternehmen sowie Garantien auf die Küche und dazugehörige Elektrogeräte. Rechnungen können auf Wunsch ausgehändigt werden.

### Fußboden:

Laminat

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Von Makleranfragen bitte ich abzusehen.

Die Wohnung kann nur bei Vorlage einer Finanzierungsbestätigung besichtigt werden.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Heraeus Werk sowie dem Klinikum Hanau.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

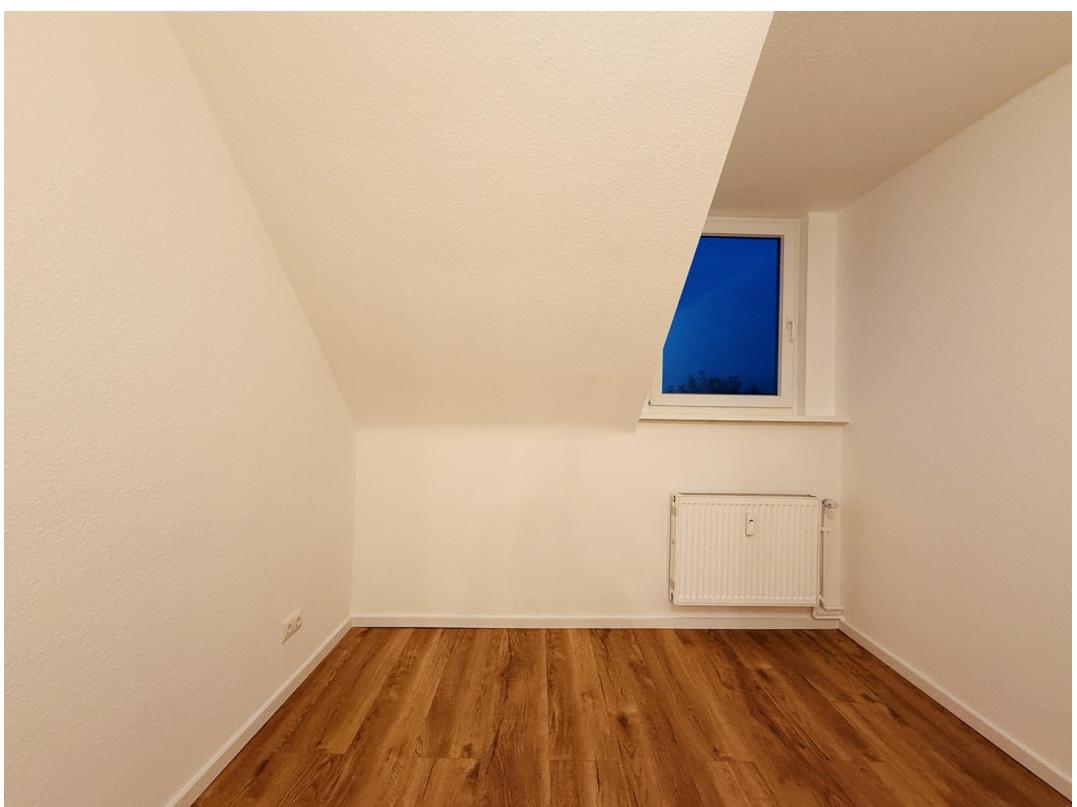


Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Grundrisse

