

# Exposé

## Penthouse in Hanau

### Coloneo: Hochwertige 2,5-Zi-Penthouse-Wohnung mit Dachterrasse



Objekt-Nr. **OM-418533**

#### Penthouse

Verkauf: **369.000 €**

Ansprechpartner:  
Simon Roth

63452 Hanau  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2008	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	82,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	12,00 m <sup>2</sup>	Etage	5. OG
Hausgeld mtl.	167 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ohne Maklerprovision, sofort verfügbare, leerstehende Penthouse-Wohnung mit großer Dachterrasse und TG-Stellplatz.

Objektbeschreibung:

Eine Wohnung im Coloneo kombiniert Top-Lage mit starker Infrastruktur, hochwertiger Architektur, komfortabler Ausstattung, nachhaltigem Wohngefühl und Alltagserleichterungen.

Aufgrund der wachsenden Nachfrage nach Wohnungen in Hanau und des verhältnismäßig knappen Angebots ist eine Immobilie im Coloneo langfristig attraktiv – sowohl als Eigennutzung als auch als Kapitalanlage. Die Wohnung wird unvermietet verkauft.

Diese sehr individuelle, gut geschnittene Penthouse-Wohnung mit insgesamt ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem in 2008 erbauten Mehrfamilienhaus in der 5. Etage.

Der gemütliche Wohnbereich mit großen bodentiefen Schiebetüren bietet Zugang zur Dachterrasse. Diese außergewöhnlich große Dachterrasse mit Westausrichtung bietet Ihnen einen Blick über die ruhige, gepflegte Grünanlage, in die Ferne und bietet viele Möglichkeiten zur Erholung.

Angrenzend an das offene Wohn- und Esszimmer befindet sich ein weiterer Wohnbereich mit direktem Zugang zur Dachterrasse und großen Fenstern. Alle Fenster verfügen über eine Sonnenschutzverglasung.

Vom Wohn- und Esszimmer hat man direkten Zugang zum Schlafzimmer. Durch die großen bodentiefen Schiebetüren des Schlafzimmers kann man ebenso die Dachterrasse betreten. Hinter dem Schlafzimmer befindet sich ein Durchgangszimmer, welches sich hervorragend als Ankleidezimmer nutzen lässt. Der vorhandene Einbauschränk verbleibt in der Wohnung.

Das angrenzende Badezimmer ist weiß gefliest, mit hochwertigen Sanitärobjekten und einem Handtuchheizkörper ausgestattet. In der Badewanne lässt es sich hervorragend vom stressigen Alltag entspannen.

Die Wohnung hat neben dem Masterbad noch ein weiteres Badezimmer, ebenfalls ausgestattet mit einem Handtuchheizkörper. Die Lage befindet sich im Eingangsbereich der Wohnung und kann idealerweise als Gäste-WC genutzt werden. Neben Waschbecken und WC verfügt dieses Bad noch über eine bodentiefe, geräumige Dusche mit Glaswänden.

Die Küche ist Richtung Osten ausgerichtet und bietet beim Kochen einen hervorragenden Ausblick bis in den Spessart. Die helle Einbauküche verbleibt in der Wohnung und ist mit Herd, Backofen, Spülmaschine und Kühlschrank bestens ausgestattet.

Die Wohnung erhält in der kalten Jahreszeit eine wohlige Wärme durch die sparsame Fußbodenheizung. Die Badezimmer und die Küche sind mit unempfindlichen grauen Bodenfliesen ausgestattet. Alle anderen Räume verfügen über hochwertiges Walnuss-Echtholzparkett. Die Deckenhöhe beträgt ca. 2,60m.

Mit dem großzügigen Aufzug können Sie bequem in die Tiefgarage sowie in die Gemeinschaftsräume fahren. Dort befindet sich Ihr trockener Kellerraum, sowie der Waschkeller mit einem Platz für Waschmaschine und Trockner.

Zu dieser Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz der für € 15.000 zusätzlich erworben werden muss.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare.

Weitere Einzelheiten können erst nach Übermittlung des Eigenkapitalnachweises/ Finanzierungsbestätigung der Bank sowie Kaufabsichtserklärung erfolgen.

Besichtigungen nach Terminabsprache ab sofort möglich.

Die Bilder sind zur Illustration teilweise bearbeitet worden.

## Ausstattung

- Massivbauweise
- KfW-60 Effizienzhaus
- Gute Wärmedämmung und niedriger Energieverbrauch (Klasse B)
- Einbauküche
- Fußbodenheizung
- bodentiefe Fenster und Schiebetüren
- Sonnenschutzverglasung
- elektrische Rollläden
- raumhohe, hochwertige Zimmertüren
- hochwertige Fliesen
- geöltes Wallnuss-Echtholzparkett
- Video-Gegensprechanlage
- geräumiger Aufzug
- TG-Stellplatz
- Bezugsfrei / nicht vermietet

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Das Wohnquartier Coloneo wurde bewusst als „Wohnen inmitten einer funktionierenden Infrastruktur“ konzipiert: Einkaufsmöglichkeiten (tegut, Aldi), Café, Sparkasse, Friseur und weitere Dienstleister sind fußläufig erreichbar – alles für den täglichen Bedarf direkt vor der Haustür.

Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie kurze Wege zur Hanauer Innenstadt steigern die Alltagstauglichkeit. Die Bushaltestelle befindet sich 1 Minute zu Fuß von der Wohnanlage entfernt. Von hier gelangen Sie in wenigen Minuten zur Hanauer City.

Nahe Autobahnanschlüsse (A66 und A45) erleichtern Pendeln oder Ausflüge in die Region.

Das Coloneo liegt am nordwestlichen Rand von Hanau mit Ruhe und Nähe zu Grünflächen, zugleich kurze Wege zur City und zu Arbeitsplätzen.

Die Lage bietet Zugang zu Naherholung, Parks und dem umliegenden Naturraum – ideal für Freizeitaktivitäten und Familienleben.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	70,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Ausblick Küche



Eingang Haustür

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Essbereich

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Büro

# Exposé - Galerie



Dachterrasse

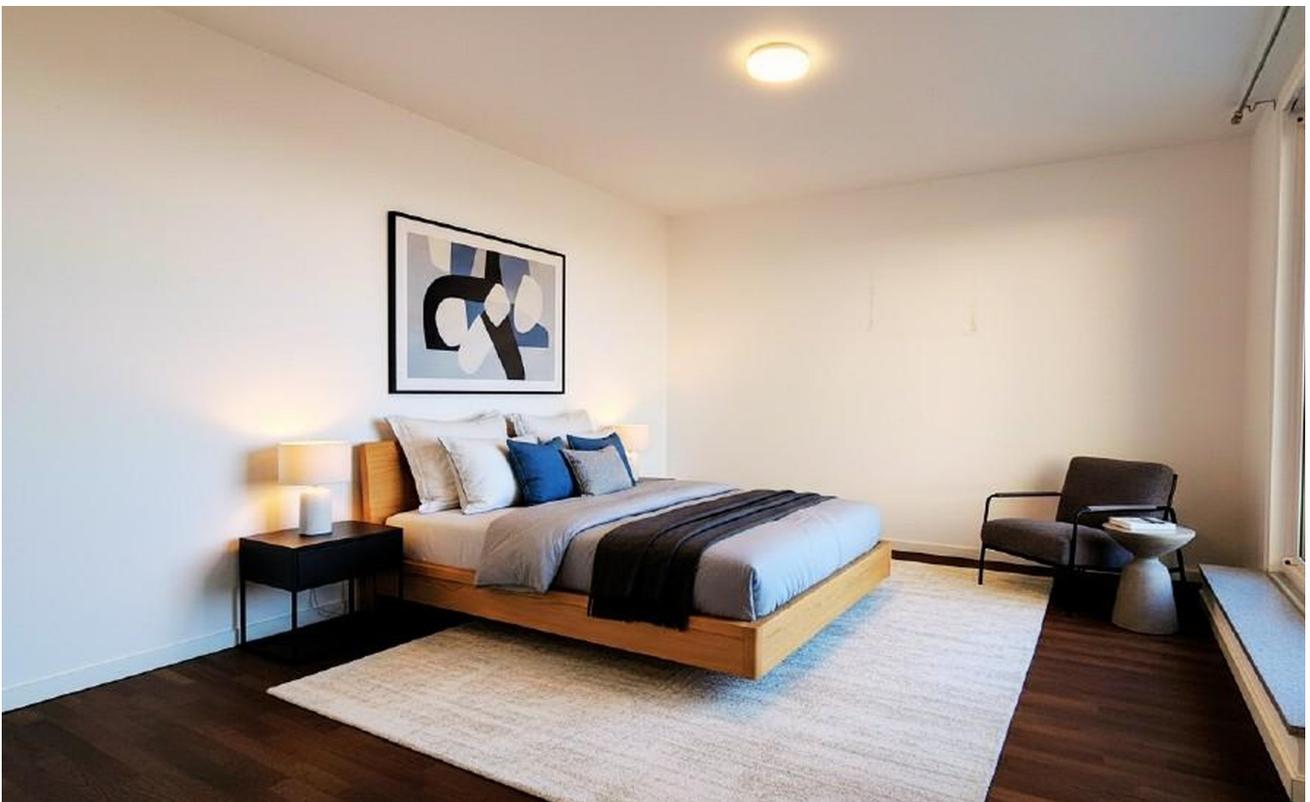


Duschbad

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Ankleide



Flurbereich

# Exposé - Galerie

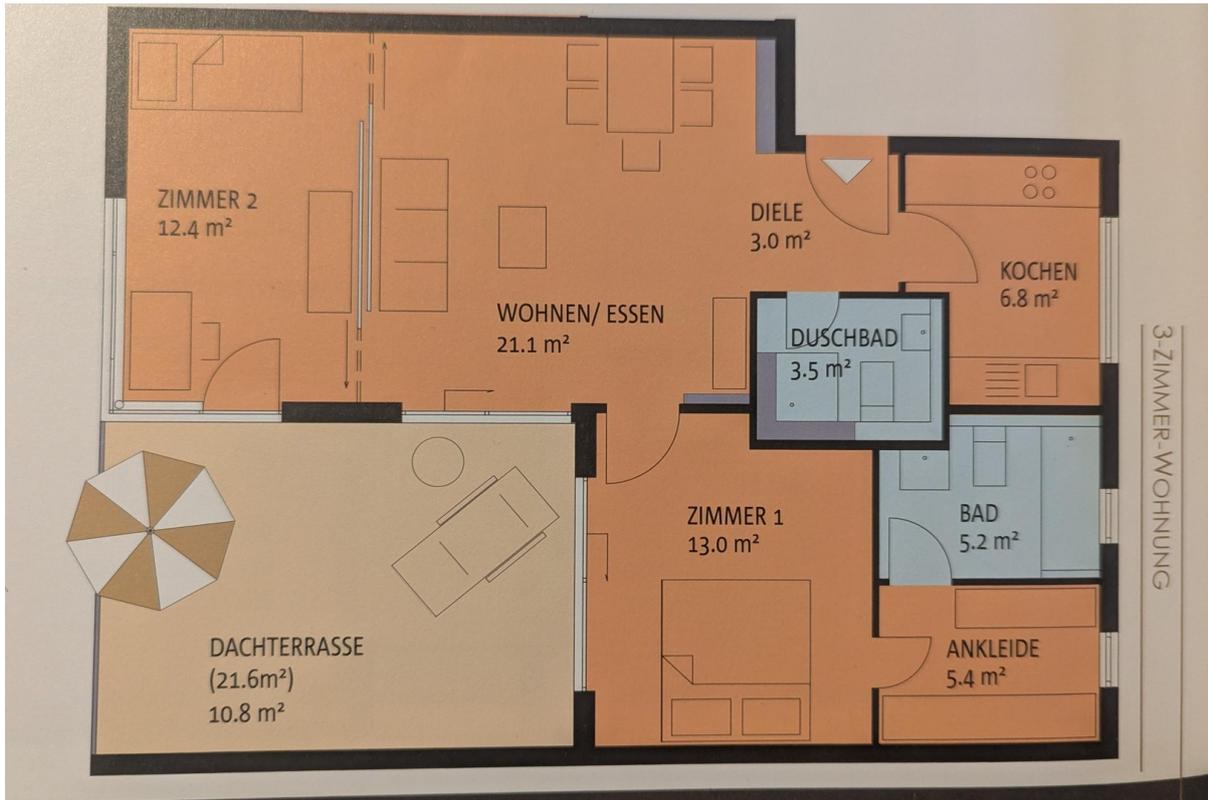


Keller



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

