

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hanau

**ruhig gelegene 3-Zimmer-Wohnung Erdgeschoss Hanau**  
**Wolfgang provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-419957

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **189.000 €**

Ansprechpartner:  
Damian Gimber

August-Bebel-Straße 10  
63457 Hanau  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	8	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	71,40 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	480 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses zeichnet sich durch eine ruhige und dennoch bestens angebundene Lage in Wolfgang aus. Die Bahn-Station Wolfgang ist in wenigen Gehminuten zu erreichen. Die Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder Familien mit einem Kind, die ohne großen Renovierungsaufwand einziehen möchten, sowie für Kapitalanleger, die eine nachhaltige Vermietbarkeit suchen. Die Wohnung ist derzeit für 650€ kalt vermietet. Die Garage ist separat vermietet. Vom Hausgeld sind ca. 370€ umlagefähig.

## Ausstattung

Was Sie erwartet:

Optimale Raumaufteilung - ca. 71,4 m² Wohnfläche mit separater Küche, gut geschnittene Zimmer und Balkon  
Praktische Abstellkammer in der Wohnung  
Abschließbarer Stauraum im Keller und auf dem Dachboden  
Tägliche Auszeit im Freien - überdachter Balkon in Süd-Ost-Ausrichtung mit schönem Blick ins Grüne  
Für alle Generationen attraktiv - Erdgeschosswohnung und Aufzug im Haus vorhanden  
Optional kann eine Garage hinzu erworben werden

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Barrierefrei

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Hanauer Stadtteil Wolfgang, einem ruhigen und naturnahen Wohngebiet im Osten der Stadt. Wolfgang ist bekannt für seine grüne Umgebung und die Nähe zum weitläufigen Staatsforst, was den Stadtteil besonders für Familien und

Naturliebhaber attraktiv macht.  
Gleichzeitig bestehen gute  
Verkehrsanbindungen: Über die  
nahegelegene B43a und die A66  
erreicht man sowohl das Hanauer  
Zentrum als auch das Rhein-Main-  
Gebiet, inklusive Frankfurt am Main, in  
kurzer Fahrzeit. Einkaufsmöglichkeiten  
für den täglichen Bedarf, Kindergärten  
sowie Schulen sind im Stadtteil oder in  
den angrenzenden Ortsteilen  
vorhanden. Somit verbindet die Lage  
eine ruhige Wohnatmosphäre mit  
einer guten Infrastruktur und  
schneller Erreichbarkeit der  
umliegenden Städte.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	147,00 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

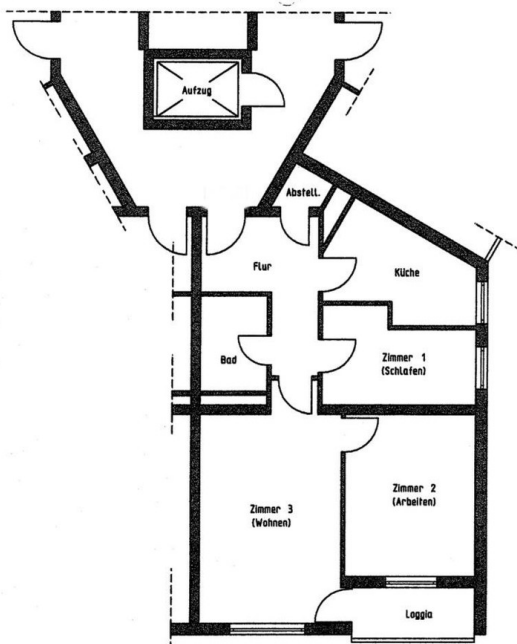




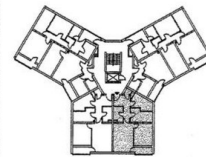
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



63457 Hanau  
August-Bebel-Str. 10  
Grundriss

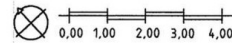


## Raumbuch Wohnung Nr.

Zimmer 1	Schlafen	ca. 9,0 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	Arbeiten	ca. 14,0 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	Wohnen	ca. 21,5 m <sup>2</sup>
	Abstell.	ca. 1,0 m <sup>2</sup>
	Küche	ca. 9,0 m <sup>2</sup>
	Flur	ca. 9,0 m <sup>2</sup>
	Bad	ca. 4,5 m <sup>2</sup>
	Loggia	ca. 3,0 m <sup>2</sup>

Gesamtwohnfläche ca. 71,0 m<sup>2</sup>

Maße unverbindlich!



**INDUSTRIA**  
BAUEN UND WOHNEN