

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 ²	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	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	147,00 kWh/(m ² a)



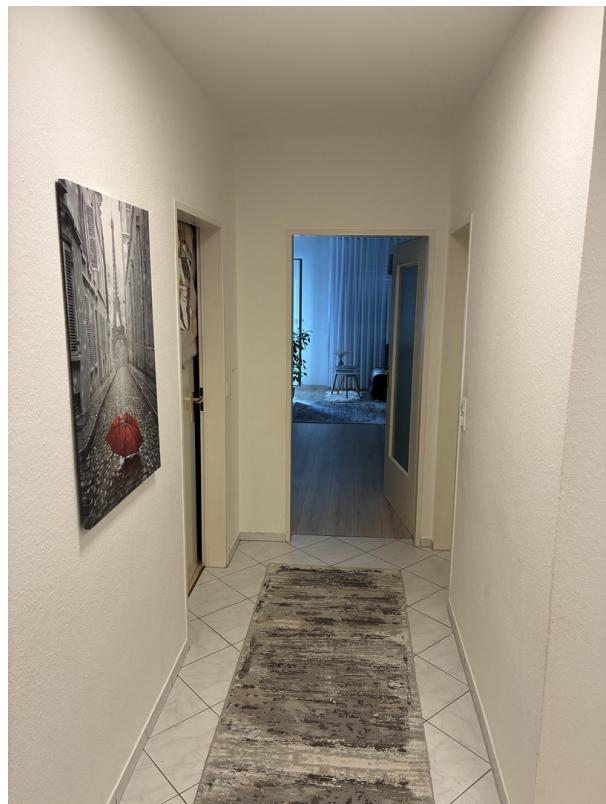
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

