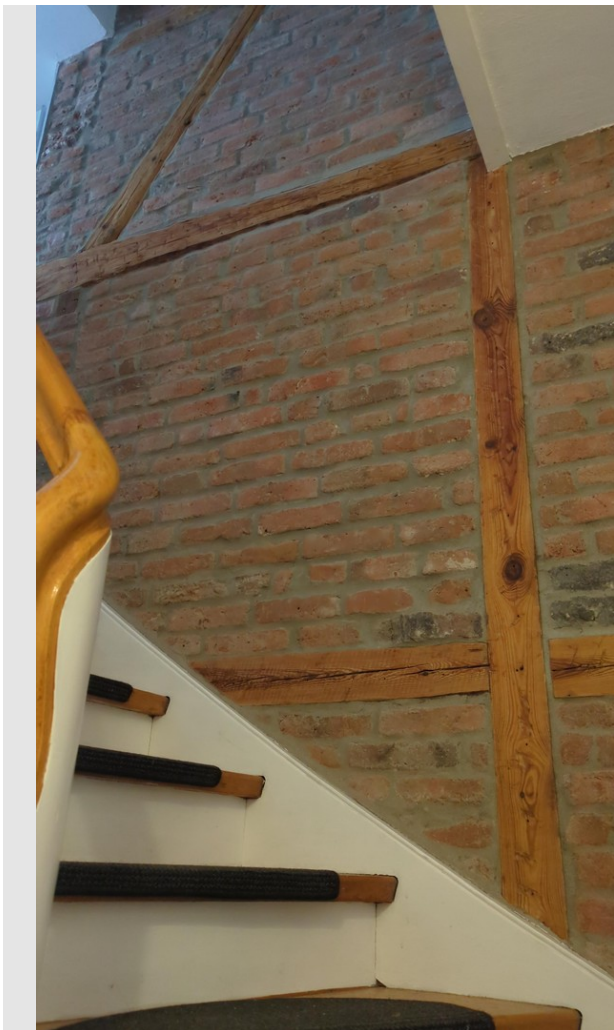


Exposé

Wohnung in Hanau

Kernsaniertes 3 Zimmer-Refugium mit Keller und Garage zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-424035

Wohnung

Verkauf: **219.000 €**

Ansprechpartner:
Hr. Gerimi

63457 Hanau
Hessen
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	58,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	58,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	29.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine Etagenwohnung im Hochparterre innerhalb einer zweistöckigen, in 2018 kernsanierten, Doppelhaushälfte.

Die Wohnung besticht durch eine offene und moderne Raumaufteilung mit gehobener Innenausstattung inkl. Einbauküche. Des Weiteren verfügt die Wohnung über insgesamt 3 attraktive Zimmer, 1 Tageslichtbad, separatem Kellerraum und gemeinsamer Waschküche. Ein aktueller Verbrauchsausweis liegt vor. Wer die Gartenarbeit scheut, kann bei dieser Wohnung alternativ den Hof und eine ausbaubare Terrasse für Hochbeete oder zum Grillen nutzen. Zur Naherholung dienen naheliegend die weitläufigen Mainwiesen und der Stadtwald.

Ihnen steht des Weiteren eine neu errichtete Garage für Ihr Auto inkl. Elektro-Ladestation zur Verfügung. Das Haus wird durch eine moderne Gasbrennwerttherme beheizt und ist für die Installation einer Solaranlage vorbereitet.

Auf Anfrage steht auch das Gesamthaus bzw. die weitere Wohnung im Obergeschoss zum Verkauf, z.B. für eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder Renditeobjekt.

Ausstattung

Bei dieser Wohnung sind sie richtig, wenn sie

- Neubauprojekte als zu unpersönlich empfinden, aber nicht auf eine moderne Ausstattung verzichten wollen
- Gartenarbeit scheuen, aber trotzdem gerne die Natur und Ruhe genießen wollen

Besonderheiten:

- kernsaniertes Haus inkl. Erneuerung von Elektrik, Sanitär, Böden, Fassaden etc.
- offene Raumaufteilung mit einer Raumhöhe von ca. 2,85 m für ein besonderes Raumgefühl
- Garagenplatz mit Wallbox
- Fenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung
- Dach- und Außendämmung
- elektrische Rollläden
- ruhige Umgebung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

In der Stadt und doch im Grünen. Hanau-Großauheim ist der zweitgrößte Stadtteil der hessischen Stadt Hanau im Main-Kinzig-Kreis, mit etwa 12.500 Einwohnern. Er befindet sich im Osten von Hanau und zeichnet sich durch eine ruhige Atmosphäre aus. Großauheim liegt am Ufer des Mains und bietet somit eine malerische Flusslandschaft.

Fussläufig entfernt befinden sich mehrere Buslinien und die Bahnlinien RB56, RB58 und RE59 und die Autobahnzufahrten zu A3, A45, A61. In direkter Umgebung finden Sie Schulen, KiTas, ein paar Restaurants, Supermärkte, Cafés und zwei Bäckereien vor. Auch einige Fitnessstudios, Modegeschäfte, Grün- und Parkanlagen, eine Bar und eine Bibliothek erreichen Sie.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Wohnbereich

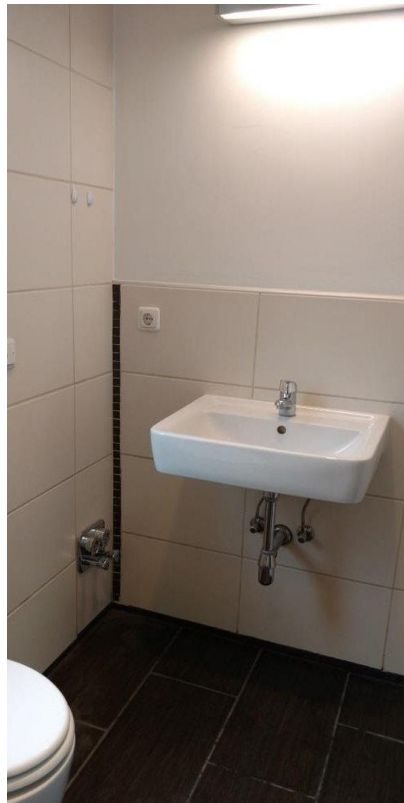


Wohnbereich

Exposé - Galerie

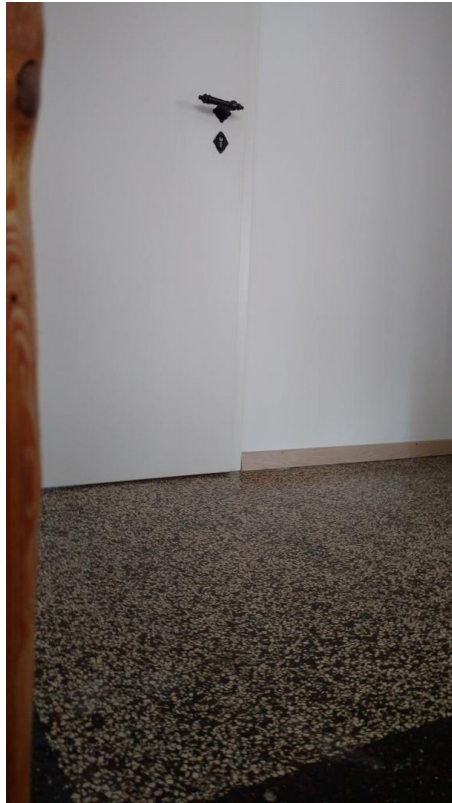


Regendusche



Bad

Exposé - Galerie

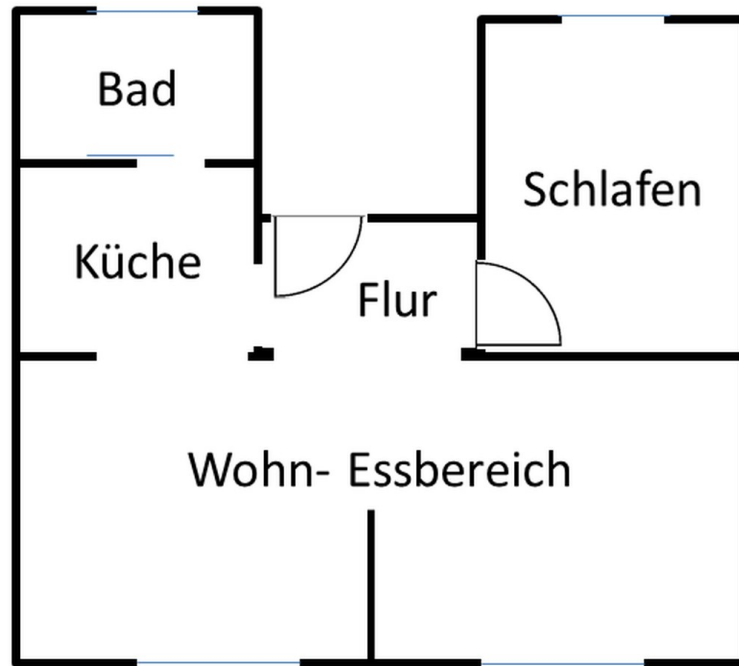


Eingang mit Terrazzoboden

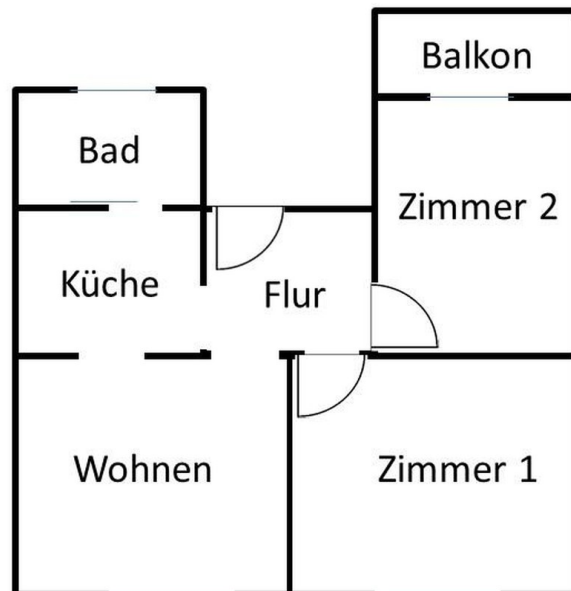


Küche

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG