

# Exposé

## Wohnung in Hanau

### 2 Zimmer Wohnung Hanau Wolfgang



Objekt-Nr. OM-426175

#### Wohnung

Vermietung: **670 € + NK**

Ansprechpartner:  
Klaus Pfeffer

63457 Hanau  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	53,00 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	17,80 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	280 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.010 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im Hanauer Stadtteil Wolfgang in einem denkmalgeschützten und generalsanierten Gebäude im zweiten Obergeschoss. Neben einem großen Wohn- / Essbereich mit Küche hat die Wohnung ein separates Schlafzimmer und Bad. Ferner gehört zur Wohnung ein großer Balkon. Im Keller des Gebäudes befindet sich ein zur Wohnung gehörender großer Kellerraum, außerdem ein Wasch- und Trocknerraum. Im Keller können Fahrräder und Kinderwagen in einem eigens dafür vorgesehenen Raum abgestellt werden. Über eine in den Keller führende Außenrampe und einen Fahrstuhl ist jede Wohnung auch für mobilitätseingeschränkte Personen erreichbar. Der Pkw-Stellplatz liegt im Außenbereich des Grundstücks direkt hinter dem Wohngebäude. Einkaufsmöglichkeiten sowie Busse und Bahnen sind fußläufig erreichbar.

## Ausstattung

Die Wohnung ist mit einer Einbauküche ausgestattet.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Hanau ist eine kreisfreie Stadt im hessischen Regierungsbezirk Darmstadt. Hanau ist hinsichtlich der Bevölkerungszahl die sechstgrößte Stadt. Die Stadt liegt im Osten des Rhein-Main-Gebietes an der Mündung der Kinzig in den Main und gehört zum Ballungsraum Frankfurt, der sich im Regionalverband FrankfurtRheinMain organisiert hat. Hanau trägt seit 2006 die amtliche Zusatzbezeichnung Brüder-Grimm-Stadt, da diese in der Stadt geboren wurden und ihre ersten Jahre hier verbrachten. Die Stadt ist an ein gut ausgebautes Fernstraßennetz angebunden. Besondere Beachtung verdient die hervorragende infrastrukturelle Lage von Hanau in Bezug auf die Erreichbarkeit der Autobahnen BAB 45, BAB 66 und BAB 3 – ein überzeugendes Argument für diesen Standort.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	86,80 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Küche

# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



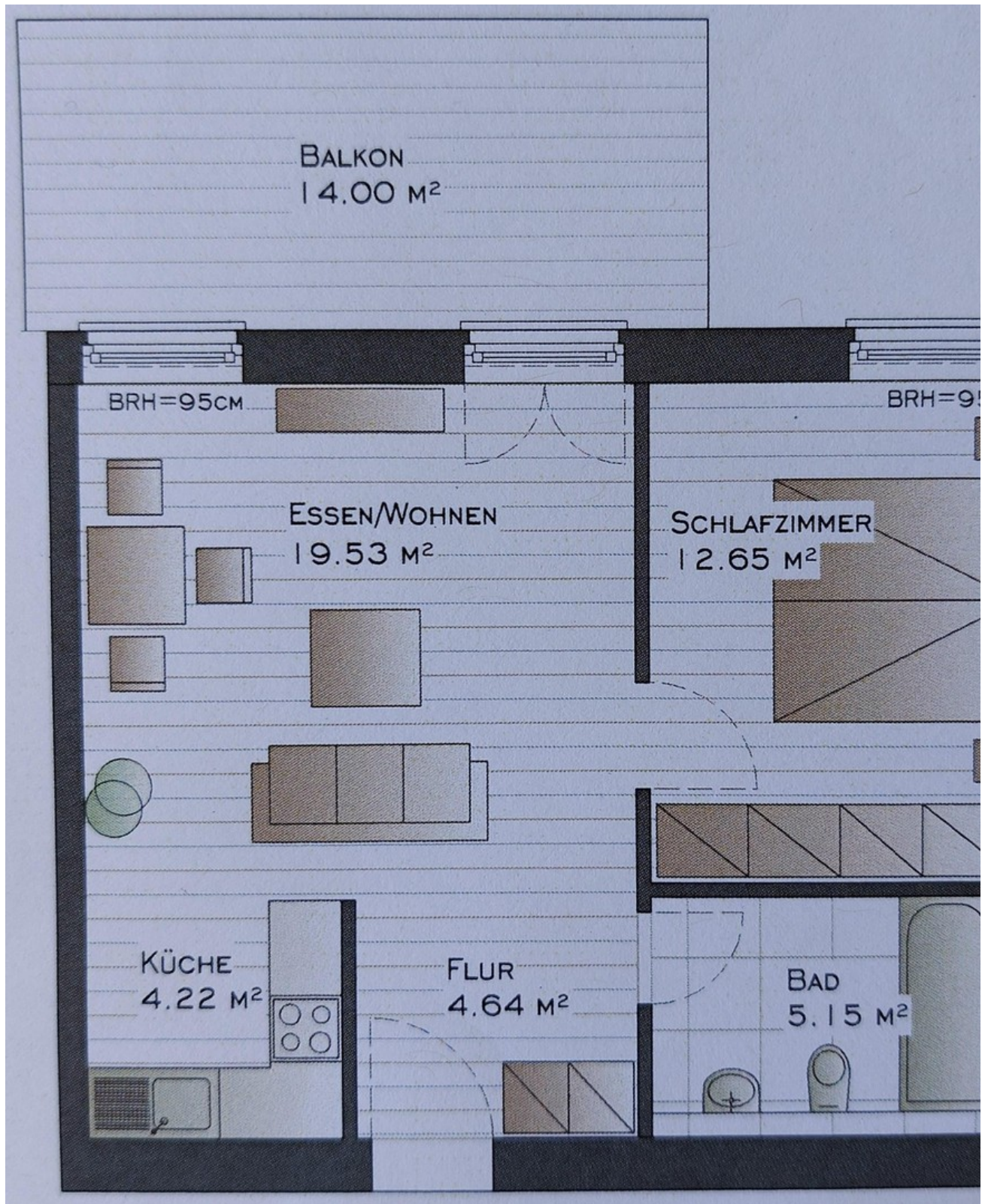
# Exposé - Galerie



Balkon



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung

# Exposé - Grundrisse

## 2-ZIMMER-WOHNUNG

WOHNFLÄCHE GESAMT: 53,19 m<sup>2</sup>

FLUR/GARDEROBE	4,64 m <sup>2</sup>
KÜCHE	4,22 m <sup>2</sup>
BAD	5,15 m <sup>2</sup>
ESSEN/WOHNEN	19,53 m <sup>2</sup>
SCHLAFZIMMER	12,65 m <sup>2</sup>
BALKON - 50%	7,00 m <sup>2</sup>

Wohnfläche