

Exposé

Doppelhaushälfte in Hanau

Liebevoll kern-saniertes 2-Familienhaus mit Garage und Aufstockungsoption zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-427732

Doppelhaushälfte

Verkauf: **469.000 €**

Ansprechpartner:
Hr. Gerimi

63457 Hanau
Hessen
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	200,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	120,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	58,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um ein in 2018 kernsanierte, zweistöckige Doppelhaushälfte. Das Haus besticht durch eine offene und moderne Raumaufteilung mit gehobener Innenausstattung und Balkon. Das Haus ist derzeit in 2 Wohnungen geteilt und kann z.B. als Investitionsobjekt vermietet und ist für eine Aufstockung zur Bildung einer weiteren Wohneinheit vorbereitet, als Mehrgenerationenhaus oder auch mit geringem Aufwand als ein großzügiges Wohnhaus über mehrere Etagen genutzt werden. Des weiteren verfügt das Objekt über insgesamt 6 attraktive Zimmer, 2 Tageslichtbädern, separatem Keller inkl. Waschküche und ausbaufähigem Dachboden. Ein aktueller Verbrauchsausweis liegt vor. Statt einem Garten und der damit verbundenen Arbeit, kann bei dieser Immobilie alternativ der Hof und eine ausbaubare Terrasse für Hochbeete oder zum Verweilen genutzt werden. Zur Naherholung dienen naheliegend auch 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.

Ausstattung

Bei dieser Immobilie 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 auf Balkon bzw. Terrasse genießen wollen

Besonderheiten:

- die Immobilie ist für eine Aufstockung zur Bildung einer weiteren Wohneinheit vorbereitet
- 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 11 kW-Wallbox
- zwei Einbauküchen inklusive
- Fenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung
- Dach- und Außendämmung
- elektrische Rollläden
- ruhige Umgebung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, 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, Modengeschäfte, 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



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Außenansicht

Exposé - Galerie



Überdachter Balkon



Küche

Exposé - Galerie

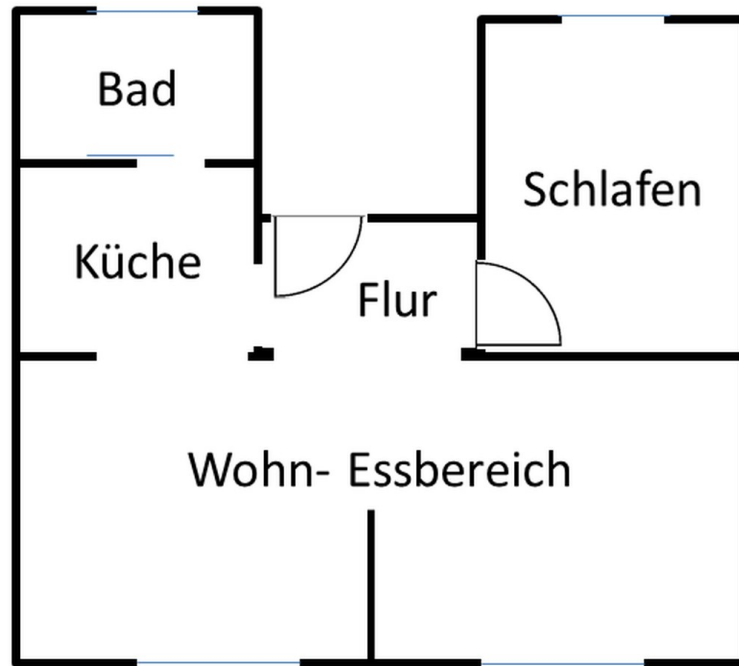


Bad

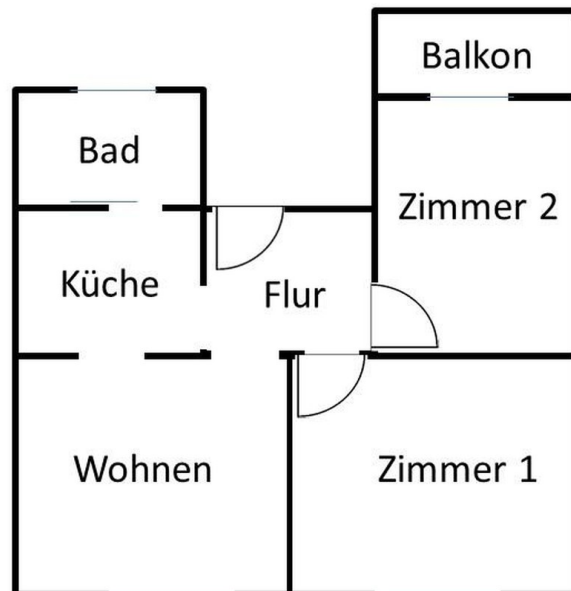


Bad

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG