

# Exposé

## Wohnung in Hanau

### Charmante 2-Zimmer-Eigentumswohnung in Hanau-Kesselstadt mit großen Balkon



Objekt-Nr. OM-429186

#### Wohnung

Verkauf: **175.000 €**

Kantstraße 3  
63454 Hanau  
Hessen  
Deutschland

|               |           |              |          |
|---------------|-----------|--------------|----------|
| Baujahr       | 1969      | Übernahme    | sofort   |
| Etagen        | 6         | Zustand      | gepflegt |
| Zimmer        | 2,00      | Schlafzimmer | 1        |
| Wohnfläche    | 61,31 m²  | Badezimmer   | 1        |
| Energieträger | Fernwärme | Etage        | 1. OG    |
| Hausgeld mtl. | 385 €     |              |          |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmante 2-Zimmer-Eigentumswohnung in Hanau-Kesselstadt mit großen Balkon

Wohnen mit Erholungswert in Mainnähe!

Sie suchen eine gepflegte, bezugsfreie Wohnung in attraktiver Lage mit hervorragender Anbindung an Frankfurt? Dann ist diese modernisierte 2-Zimmer-Wohnung in Hanau-Kesselstadt genau das Richtige für Sie!

Lage & Umgebung:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße im beliebten Stadtteil Kesselstadt – nur wenige Gehminuten vom malerischen Schloss Philippsruhe und dem Mainufer entfernt. Genießen Sie Spaziergänge oder Radtouren entlang des Mains oder entspannen Sie im nahegelegenen Wilhelmsbader Park – einem der schönsten Naherholungsgebiete Hanaus mit historischem Kurpark, Spielplätzen und Gastronomie.

Einkaufsmöglichkeiten & Infrastruktur:

In unmittelbarer Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Cafés sind bequem zu Fuß erreichbar. Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Verkehrsanbindung:

- Bahnhof Hanau-Wilhelmsbad: nur 5 Minuten mit dem Auto oder bequem per Bus erreichbar
- Ab 2028: Anschluss an die neue Nordmainische S-Bahn – direkte, getaktete Verbindung nach Frankfurt Hbf
- A66-Auffahrt in nur 2 Minuten erreichbar – in 8 Minuten in Frankfurt-Bergen-Enkheim
- In Zukunft: Direkte Verbindung zur Frankfurter Innenstadt über den Riederwaldtunnel und Anschluss an die A661

## Ausstattung

Die Wohnung im Überblick:

- Hausgeld: 358EUR
- umlagefähig: 248EUR
- nicht umlagefähig: 35EUR
- Zuführung Instandhaltung: 75EUR
- Wohnfläche: ca. 61,31 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2 (großzügiges Wohnzimmer, ruhiges Schlafzimmer)
- Großer Balkon mit Blick ins Grüne von beiden Zimmern zugänglich
- Innenliegende Küche mit Lichtschacht
- Innenliegendes Bad mit Dusche und Lichtschacht
- Baujahr: 1969 – modernisiert
- Zustand: gepflegt, mittlere Ausstattung
- Etage: 1. OG mit Aufzug

- Kellerabteil vorhanden

- Gepflegtes Haus mit einer Hausgemeinschaft mit 30 Wohneinheiten verteilt auf zwei Häuser

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon

## Sonstiges

Kaufpreis

175.000€

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und eignet sich ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger mit Fokus auf nachhaltige Lagequalität.

## Lage

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis  |
| Erstellungsdatum          | bis 30. April 2014 |
| Energieverbrauchskennwert | 81,00 kWh/(m²a)    |
| Warmwasser enthalten      | Ja                 |



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Diele



Diele



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Küche



Loggia

# Exposé - Galerie



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss