

# Exposé

## Wohnung in Hanau

**Hochwertiger Stilaltbau im 1. OG (EBK und drei Balkone)  
- zentral & ruhig**



Objekt-Nr. OM-429263

### Wohnung

Vermietung: **2.000 € + NK**

Ansprechpartner:  
D. Münzenmayer

63450 Hanau  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1915	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	140,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	1. OG
Heizkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	5.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese stilvolle Wohnung im 1. Obergeschoss einer liebevoll kernsanierten Villa verbindet historischen Altbau-Charme mit modernem Wohnkomfort. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein Zuhause, das Eleganz, Licht und Ruhe in besonderer Weise vereint.

Schon beim Betreten spürt man die Großzügigkeit und die hochwertige Ausführung: hohe Decken mit klassischem Stuck, durchgängiger, edler Parkettboden und lichtdurchflutete Räume schaffen eine harmonische Atmosphäre mit zeitloser Wertigkeit.

Ein besonderes Highlight sind die drei Balkone, die der Wohnung eine außergewöhnliche Wohnqualität verleihen. Ob mit Blick in den ruhigen Hinterhof/Garten oder auf die gegenüberliegende Kinzig mit ihrem gewachsenen Baumbestand – hier finden Sie zu jeder Tageszeit einen geschützten Platz im Freien.

Das Herzstück bildet die hochwertige und gemütliche Wohnküche mit direktem Zugang zu einem der Balkone. Sie bietet ausreichend Raum für gemeinsames Kochen, Essen und Zusammensein und verbindet stilvolles Ambiente mit Alltagstauglichkeit.

Der außergewöhnlich großzügige Wohn- und Essbereich, der sich über zwei Ebenen (verbunden durch zwei Stufen) erstreckt, verleiht der Wohnung eine besondere Dynamik und Großzügigkeit. Der lichtdurchflutete Bereich bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ob repräsentativer Essbereich, gemütliche Wohnlandschaft oder stilvolle Kombination aus beidem. Hier entsteht ein Wohngefühl, das man in klassischen Etagenwohnungen nur selten findet.

Zwei große Schlafräume ermöglichen eine flexible Nutzung – ob als klassisches Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für Privatsphäre und gleichzeitig für ein offenes, repräsentatives Wohngefühl.

Hinweis: Die im Exposé gezeigten Bilder wurden im möblierten Zustand aufgenommen. Die Wohnung wird leer und unmöbliert vermietet und übergeben.

## Ausstattung

- Großzügige, helle und freundliche Räume
- Drei Balkone mit Blick in den Hinterhof/Garten oder auf die Kinzig
- Hochwertige Wohnküche mit Balkon
- Großzügiger Wohn/Essbereich auf 2 Ebenen mit Balkon
- Zwei elegante, flexibel nutzbare Schlafzimmer (1 mit Balkon)
- Durchgängiger, edler Parkettboden
- Hohe Decken mit klassischem Stuck
- Modernes, lichtdurchflutetes Bad mit exklusiver Ausstattung
- Eigenes Kellerabteil als Lagermöglichkeit
- Waschküche im Keller

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Villa liegt in einer ruhigen Seitenstraße mit Blick auf die Kinzig, gleichzeitig äußerst zentral. Das Klinikum, die Innenstadt sowie Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar – eine seltene Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	193,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

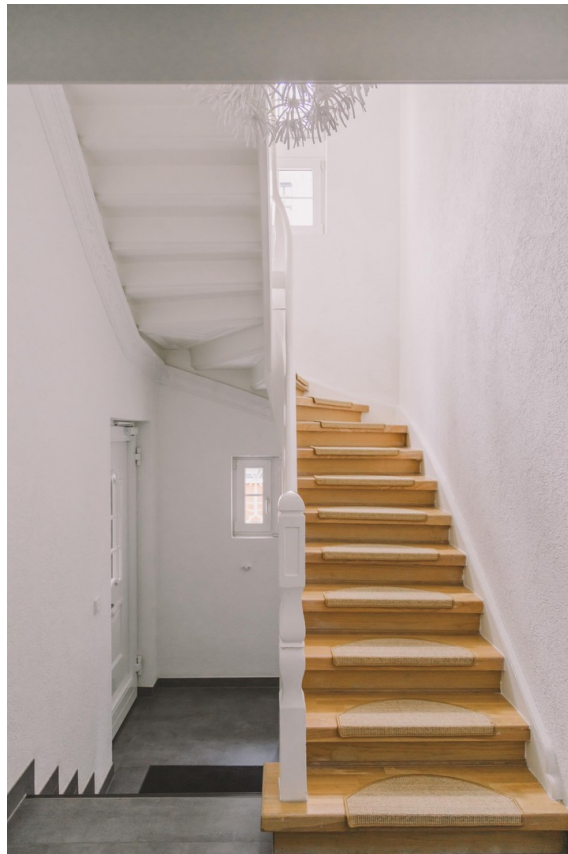




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

