

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Hanau

### 3 Zimmer Wohnung mit Schönerm Balkon in Hanau Klein-Auheim



Objekt-Nr. OM-430369

#### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **990 € + NK**

Fasaneriestr. 63  
63456 Hanau  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1971	Mietsicherheit	3.000 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 3 Zimmer große Wohnung ist großzügig geschnitten mit einer Wohnfläche von ca. 75m<sup>2</sup>, sie ist Sonnen -und Lichtdurchflutet.

Sie betreten die Wohnung in einem Flurbereich mit Übergang zum offen gestalteten Wohn- und Essbereich, jeweils mit Ausgang zur herrlichen ca. 7m<sup>2</sup> großen Balkon Terrasse. Die Einbauküche bleibt vom Vermieter noch eingebaut, es funktioniert alles und nichts beschädigt. Es gibt noch in der Wohnung ein kleines Kinderzimmer sowie ein großes Schlafzimmer, beide Zimmer erreichen Sie aus dem Flur, das Bad ist mit einer Dusche und einer großen Wanne ausgestattet.

Einbau Küche, zwei gut geschnittene Schlafzimmer und ein großer Wohnbereich sowie ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche bieten hier Wohnraum ideal für die Familie die auch die herrliche Balkon Terrasse nutzen möchte.

Sie befindet sich im Kellergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Hanau Klein-Auheim und

ist ab Sofort zu vermieten, Sie ist Frei und Sauber.

Fläche:

- Wohnfläche 75m<sup>2</sup>
- Terrasse ca. 7m<sup>2</sup>
- Wasch-/Trockenraum im Keller

Waschmaschine, Trockner, etc. können im Untergeschoss aufgestellt werden.

Erstkontakt bitte per Kontaktformular, geben Sie in der Mail die Personenanzahl und das Einkommensverhältnis an.

## Ausstattung

- Balkon Terrasse mit einem schönen Blick
- Waschraum
- Einbauküche
- Fliesen
- Laminat

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Erstkontakt bitte per Kontaktformular, geben Sie in der Mail die Personenanzahl und das Einkommensverhältnis an.

## Lage

Lage

Klein-Auheim hat eine Einwohnerzahl von 7.462 und ist im Umland berühmt für seinen großflächigen Wildpark „Alte Fasanerie“ mit über 350 Tieren, welcher 1710 vom Kurfürsten Franz von Schönborn angelegt wurde. Im Zuge der Gebietsreform von 1974 wurde Klein-

Auheim zu Hanau eingegliedert. Der Stadtteil liegt etwa 4km südlich der Innenstadt von Hanau und grenzt an Steinheim, Großauheim und Hainburg.

Die Lage zum Main und die gute Infrastruktur viele Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung bietet. Dinge des täglichen Bedarfs, sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in näherer Umgebung. Durch die B45 und die A3 sowie den S-Bahn Anschluss haben Sie eine gute Anbindung zur Frankfurter Innenstadt und dem Frankfurter Flughafen.

**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 - Grundrisse

