

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hanau

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung (108 qm) in Hanau – inkl. Einbauküche & 2 Stellplätzen



Objekt-Nr. **OM-443345**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:
Rocky Khan

Bruchköbeler Landstraße 6
63452 Hanau
Hessen
Deutschland

Baujahr	1981	Mietsicherheit	3.600 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	108,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	200 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	200 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in dieser großzügigen 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit 108 qm Wohnfläche im gepflegten Mehrfamilienhaus in Hanau. Die Wohnung bietet viel Platz für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Zur Wohnung gehören eine vollständige IKEA-Einbauküche sowie ein großer Schrank, welche beide zur Mitnutzung zur Verfügung stehen. Außerdem stehen 3 Kfz-Stellplätze im Innenhof zur Verfügung.

Hinweise zum Zustand: Die Fenster sind älter und werden mittelfristig erneuert. Ein Fensterglas sowie eine Zwischentür haben kleinere Schäden. Die Heizkörper sind ebenfalls älter — die Wohnung lässt sich gut beheizen, jedoch empfehlen wir aufgrund des Altbaucharakters eine etwas höhere Heizkostenplanung. Diese Punkte sind im Mietpreis entsprechend berücksichtigt.

Die Wohnung verfügt über einen eigenen Kellerraum sowie 2 Kfz-Stellplätze im Hof.

Ausstattung

- Vollständige IKEA-Einbauküche zur Mitnutzung (Aufpreis im Mietpreis enthalten)
- Großer Einbauschränk zur Mitnutzung möglich — nach Absprache
- 2 Kfz-Stellplätze im Innenhof (im Mietpreis enthalten)
- Eigener Kellerraum
- Zentralheizung mit Gas
- Fensterlüftung
- Altbaucharakter mit hohen Decken
- Hinweis: Fenster und Heizkörper sind älter — Austausch ist geplant
- Energieeffizienzklasse E, Endenergiebedarf 147,2 kWh/(m²a)

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

AUSSTATTUNG & EXTRAS:

- 2 Kfz-Stellplätze im Innenhof (50€/Stellplatz)
- Eigener Kellerraum / Abstellraum
- Vollständige IKEA-Einbauküche zur Mitnutzung
- Großer Einbauschränk zur Mitnutzung (nach Absprache)

NEBENKOSTEN:

Die angegebenen Nebenkosten (200 €/Monat) basieren auf einem

3-Personen-Haushalt. Gas übernimmt der Mieter selbst.

VORAUSSETZUNGEN AN MIETER:

- Die Warmmiete sollte max. 1/3 des monatlichen

Haushaltsnettoeinkommens betragen.

- Bevorzugt werden Haushalte mit stabiler Einkommenssituation;

andere Konstellationen sind möglich.

- Kautio: 3 Monats-Kalmtieten (3.600 €).

- Positive SCHUFA-Auskunft erforderlich.

- 3 aktuelle Gehaltsnachweise sowie ein unbefristeter

Arbeitsvertrag sind Voraussetzung.

- Das Ausfüllen einer Selbstauskunft ist verpflichtend.

VERFÜGBARKEIT & BESICHTIGUNG:

- Die Wohnung ist ab sofort verfügbar.

- Besichtigungen nach kurzem Telefonat möglich.

- Bitte stellen Sie sich und Ihren Haushalt kurz vor

(Personenanzahl, berufliche Situation).

Die Auswahl erfolgt auf Basis eines Gesamtbildes

aller Angaben.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Bruchköbeler Landstraße 6 in 63452 Hanau — einer gut angebundenen und zentrumsnahen Lage. Hanau liegt direkt östlich von Frankfurt am Main und bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung über die A3, A66 und den Hauptbahnhof Hanau.

In fußläufiger Entfernung befinden sich Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Schulen sowie Kindergärten. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie den Frankfurter Hauptbahnhof in ca. 20-25 Minuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	147,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Flur

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Küche

Exposé - Galerie



Abstellraum in der Küche



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Bad

Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten

Exposé - Galerie



Zimmer 4



Blick in den Innenhof

Exposé - Galerie



2 2x Stellplätze im Innenhof



Einfahrt