

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hanau

Moderne Gartenwohnung mit Smart-Home & Top-Lage [GEBOTSVERFAHREN]



Objekt-Nr. **OM-444925**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **460.000 €**

Ansprechpartner:
Tung Nguyen

63457 Hanau
Hessen
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahmedatum	01.07.2026
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	115,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	40.000 €	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser geliebtes Zuhause! Diese im Jahr 2021 fertiggestellte Erdgeschosswohnung in Hanau-Wolfgang war für uns der perfekte Rückzugsort, den wir nun in liebevolle Hände weitergeben möchten.

Auf ca. 115 m² Wohnfläche und einem ca. 110 m² großen Garten zur Alleinnutzung bietet dieses Objekt alles, was modernes Familienleben ausmacht. Wir haben die Wohnung seit dem Erstbezug selbst bewohnt und sehr pfleglich behandelt. Da wir uns räumlich verändern, bieten wir Ihnen die Möglichkeit, hochwertige Möbel nach Absprache und bei Bedarf zu übernehmen – so gelingt Ihr Einzug schnell und unkompliziert.

Ausstattung

Garten: Ein sicher eingezäunter Rückzugsort mit Spielsandkasten und einer breiten Terrasse, die wir dank der elektrischen Markise den gesamten Sommer über als „zweites Wohnzimmer“ nutzen.

Lichtdurchflutete Räume: Alle Räume verfügen über bodentiefe Fenster, die eine wunderbare Verbindung nach draußen schaffen.

Küche: Moderne Einbauküche mit erstklassigen Markengeräten von Bosch, Samsung und LG.

Smart Living: Elektrische Jalousien, bequem steuerbar per Smartphone oder über dezentrale Steuerungsschalter.

Nachhaltige Technik: Energieklasse B (38,1 kWh/m²a), Fernwärme und ein zentrales Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung.

Wellness im Bad: Bodengleiche Dusche mit großformatigen Natursteinfliesen.

E-Mobility: 2 Tiefgaragen-Stellplätze, bereits mit Starkstromanschluss für Ihre Wallboxen vorbereitet.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt im strukturierten Gebotsverfahren. Die unten genannten Preise verstehen sich als attraktive Basis für Ihr Gebot: Kaufpreis Wohnung: 460.000 €

2 TG-Stellplätze (inkl. Starkstromanschluss): 40.000 €

Gesamt-Startpreis: 500.000 €

Der Verkauf dieser Immobilie erfolgt ausschließlich von privat an privat. Wir bitten von jeglichen Makleranfragen zur Objektakquise oder Vermarktungshilfe abzusehen.

Lage

Kurze Wege: Kita, Grundschule und Spielplatz sind in unter 5 Minuten zu Fuß erreichbar.

Einkaufen: Supermarkt und Drogerie erreichen Sie in ca. 10 Gehminuten.

Natur & Ruhe: Sehr verkehrsberuhigte Lage mit viel Grün und altem Baumbestand in der direkten Umgebung.

Tolle Gemeinschaft: Die Wohneinheit wird überwiegend von den Eigentümern selbst bewohnt, was für eine sehr angenehme Nachbarschaft sorgt. In der Umgebung wohnen auch viele junge Familien.

Anbindung: Schneller Autobahnanschluss und Bushaltestelle mit Direktverbindung zum Hauptbahnhof in der Nähe.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	61,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Elternzimmer

Exposé - Galerie



Elternzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Eingang



Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer



begehbare Regendusche



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Garten mit Geräteschuppen



Garten mit freiem Ausblick

Exposé - Galerie



Garten mit Gemüsebeet

