

Exposé

Wohnung in Hanau

Lichtdurchflutete 3-Zimmer Obergeschosswohnung mit Balkon, Stellplatz in Hanau-Tümpelgarten



Objekt-Nr. OM-445796

Wohnung

Vermietung: **1.000 € + NK**

Ansprechpartner:
Florian Böss

63452 Hanau
Hessen
Deutschland

Baujahr	1954	Miete Garage/Stellpl.	50 €
Etagen	3	Mietsicherheit	3.000 €
Zimmer	3,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	89,00 m ²	Übernahmedatum	01.06.2026
Nutzfläche	11,00 m ²	Zustand	gepflegt
Energieträger	Fernwärme	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	130 €	Badezimmer	1
Heizkosten	270 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	400 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive, sehr helle und gepflegte Wohnung liegt im zweiten und damit obersten Stock eines Mehrfamilienhauses mit 12 Einheiten. Die drei sehr schönen Zimmer mit Parkettboden können Sie nach Ihrem persönlichen Geschmack einrichten.

Durchdachte Raumaufteilung:

Der große, helle Wohn-Essbereich umfasst ca. 44m².

Das Elternschlafzimmer ist ca. 18m² groß und das Kinderzimmer ca. 12m². Der Flur ist mit weniger als 3 m² klein gehalten. Das Bad hat ca. 7m².

Zur Immobilie gehört auch ein Balkon mit Markise, auf dem Sie sich durch die Westausrichtung am Nachmittag und Abend wunderbar vom Alltag erholen können.

Eine vollständige Einbauküche mit sehr viel Stauraum und einem Tresen sowie Markengeräten inklusive Einbauspülmaschine, Einbau-Kühl-Gefrierkombi, einem großen Induktionsherd, Umluftabzugshaube und einem hoch eingebauten Backofen (siehe Bilder) muss vom Mieter gekauft werden.

Es gibt ausreichend Platzreserven: Zur Wohnung gehört ein ca. 11m² separater Kellerraum mit 2 kleinen Fenstern und Stromanschluss. Zudem gibt es im Gebäude einen Fahrradkeller und einen Waschraum, in dem Sie neben einem Platz für die Waschmaschine und den Wäschetrockner auch ausreichend Platz zum Trocknen für Ihre Wäsche finden.

Der zur Wohnung gehörende Stellplatz befindet direkt vor dem Gebäude, dieser muss für 50€/Monat gemietet werden.

Umfassende Grundsanierung des Hauses in 2010. Austausch der Fenster in 2022. Neue Markise in 2025.

Haustiere sind in der Wohnung nicht erlaubt.

Ausstattung

Ausstattung:

- Echtholz Eichenparkett
- Einbauschränk im Eingangsbereich
- Speisekammer mit Abstellmöglichkeiten direkt an der Küche
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne, großem Spiegel, Unter- und Spiegel-Oberschränk sowie großem Handtuchheizkörper
- Elektrische Rollläden
- Bodentiefe Fenster am Balkon
- Separater Kellerraum mit Stromanschluss
- allgemeiner Fahrradkeller vorhanden
- allgemeiner Waschmaschinen- und Trocknerplatz im Keller vorhanden
- Hausmeisterservice inklusive Treppenhausreinigung und Winterdienst ist in den Nebenkosten enthalten
- Eigener Stellplatz vor dem Haus

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

Lage

Das Mehrfamilienhaus ist in einer ruhigen Wohngegend in Hanau-Tümpelgarten. Eine Bushaltestelle ist direkt neben dem Haus.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten, Schulen sind aufgrund der Stadtnähe gut zu erreichen.

Es sind nur wenige hundert Meter bis zur wunderschönen Bulau - ein naturbelassener Wald an dem Fluss Kinzig, sowie Parkanlagen.

Mit dem Auto ist man sehr schnell auf der Autobahn. Die Innenstadt kann schnell mit dem Bus oder Rad erreicht werden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	66,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Küche und Balkon

Exposé - Galerie



Küche



Balkon

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Bad



Dusche im Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Bild 1



Schlafzimmer Bild 2

Exposé - Galerie



Zimmer



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Außenansicht

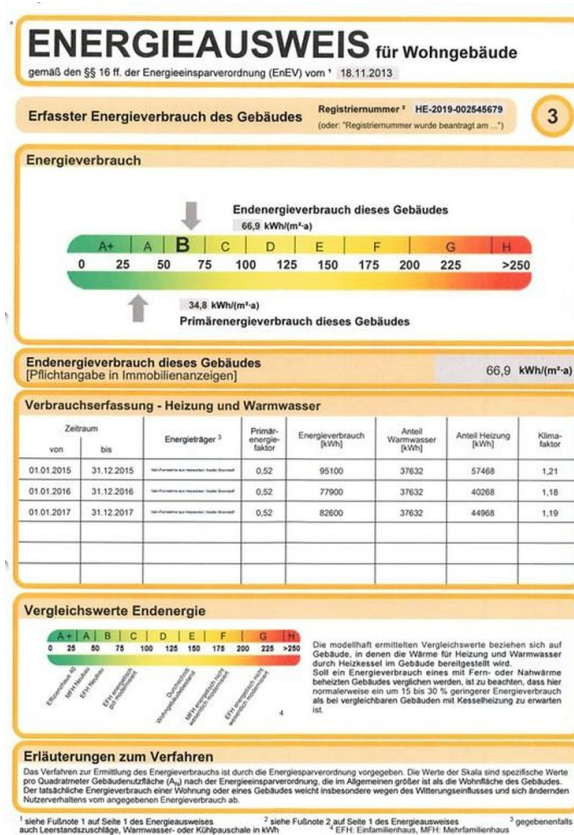


Kellerraum - Eingang

Exposé - Galerie

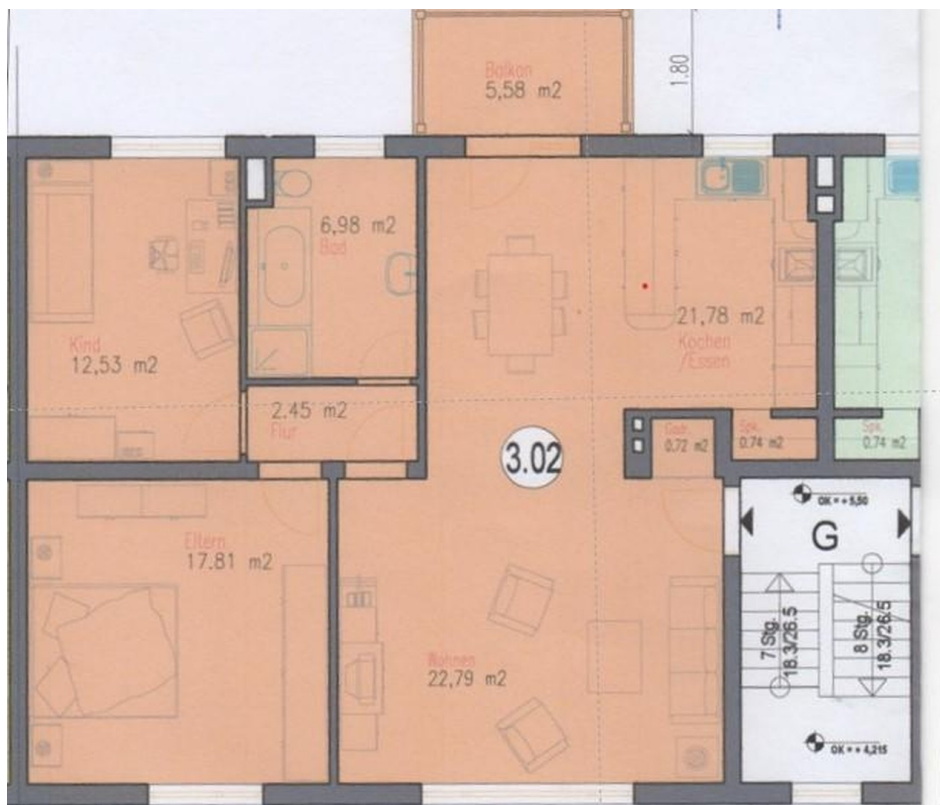


Kellerraum - Fenster



Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Grundriss der Wohnung