

Exposé

Reihenendhaus in Hanau

Reiheneckhaus 182 m² im Musikerviertel Hanau – Garten, Garage, provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-447511

Reihenendhaus

Verkauf: **639.000 €**

63452 Hanau
Hessen
Deutschland

Baujahr	1964	Zustand	keine Angaben
Grundstücksfläche	489,00 m ²	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	182,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	88,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ruhig gelegenes Reiheneckhaus im Hanauer Musikerviertel mit ca. 182 m² Wohnfläche und ca. 88 m² Nutzfläche, Garten, Balkon und Garage – aktuell provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Basisangaben

- Zimmer: 5 (großes Wohn- und Esszimmer, offen über Eck angelegt, ist als 1 Zimmer gezählt).
- Bäder: 2 Tageslichtbäder plus Gäste-WC mit Fenster.
- Wohnfläche: ca. 182 m², inklusive ca. 7,5 m² anteiliger Balkon- und Terrassenfläche.
- Nutzfläche: ca. 88 m².
- Grundstück: ca. 489 m² zzgl. separater Garage und Stellplatz.
- Baujahr: 1964, Anbau 1982.
- Energiebedarfsausweis: Endenergiebedarf 146,93 kWh/(m²·a), Ölheizung, Baujahr 2005, Klasse E.

Beschreibung

Das großzügige Reiheneckhaus liegt in ruhiger Lage am Ende eines Stichwegs im Hanauer Musikerviertel. Durch die Lage abseits der Straße gibt es weder Durchgangsverkehr noch vorbeilaufende Passanten. Der geschützte Garten ist überwiegend blickdicht und bietet zusammen mit Terrasse und Balkon angenehme Rückzugsmöglichkeiten.

Über den Eingangsbereich mit Flur gelangen Sie in die Küche oder in den großen Wohn- und Essbereich. Von dort besteht direkter Zugang zur Terrasse mit Blick in den Garten. Die großen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein freundliches Wohnambiente.

Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer, ein Balkon sowie zwei Tageslichtbäder. Das Dachgeschoss ist über eine Wendeltreppe erreichbar und bietet einen weiteren Wohn- oder Schlafraum mit Dach- und Giebelfenstern sowie Abstellflächen.

Der Keller verfügt über viel Nutzfläche und führt zu einem weiteren, derzeit nicht ausgebauten Souterrainbereich des Anbaus mit zwei Räumen im Rohbauzustand. Dieser Bereich ist tageslichtbelichtet, hat Fenster zum Garten und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Hobbybereich, Homeoffice oder als Ausbaureserve für eine kleine Einliegerlösung mit separatem Eingang über einen seitlichen Abgang am Haus.

Die Garage und der davorliegende Stellplatz befinden sich an der Straße.

Highlights

- Ruhige Lage am Ende eines Stichwegs, abseits der Straße.
- 2 Tageslichtbäder plus Gäste-WC mit Fenster.
- Voll unterkellert.
- Geschützter, größtenteils blickdichter Garten mit Terrasse und Balkon.
- Separate Garage mit davorliegendem Stellplatz.
- Gartenbewässerung über Brunnen, kein Trinkwasserverbrauch.
- Glasfaseranschluss voraussichtlich ab 07/2026.
- Ölheizung.
- Teilweise renovierungsbedürftig.

- Kindergarten und Grundschule fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar.
- Nahkauf in ca. 2 Minuten mit dem Auto oder 10 Minuten zu Fuß.
- Tegut, Aldi und Bäcker in ca. 5 Minuten mit dem Auto oder 14 Minuten zu Fuß.
- Hanauer Innenstadt gut erreichbar per Auto, Rad oder Bus.
- Staatspark Hanau-Wilhelmsbad leicht erreichbar.
- Hanauer Hauptbahnhof in ca. 12 Minuten mit dem Auto erreichbar.
- Bahnhof Wilhelmsbad in ca. 4 Minuten mit dem Auto erreichbar.
- Flughafen Frankfurt/Main in ca. 35 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Verkaufshinweise

Das Haus wird unmöbliert verkauft. Die auf den Fotos gezeigten Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil des Angebots.

Es handelt sich um einen seriösen Privatverkauf ohne Maklerprovision. Bitte kontaktieren Sie uns nur bei ernsthaftem Interesse. Besichtigungen erfolgen ausschließlich für ernsthafte Interessenten mit Bonitätsnachweis.

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie liegt in ruhiger Wohnlage im Hanauer Musikerviertel, einem begehrten Teil des Stadtteils Nordwest. Hanau gehört zur Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und bietet eine sehr gute Anbindung in die Innenstadt sowie Richtung Frankfurt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	133,57 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Frontseite

Exposé - Galerie



Rückansicht aus dem Garten



Rückansicht aus dem Garten

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essbereich



Blick aus Richtung Essbereich

Exposé - Galerie



Zimmer 1 von 3 im OG



Zimmer DG

Exposé - Galerie



Vorgarten



Garten

Exposé - Galerie



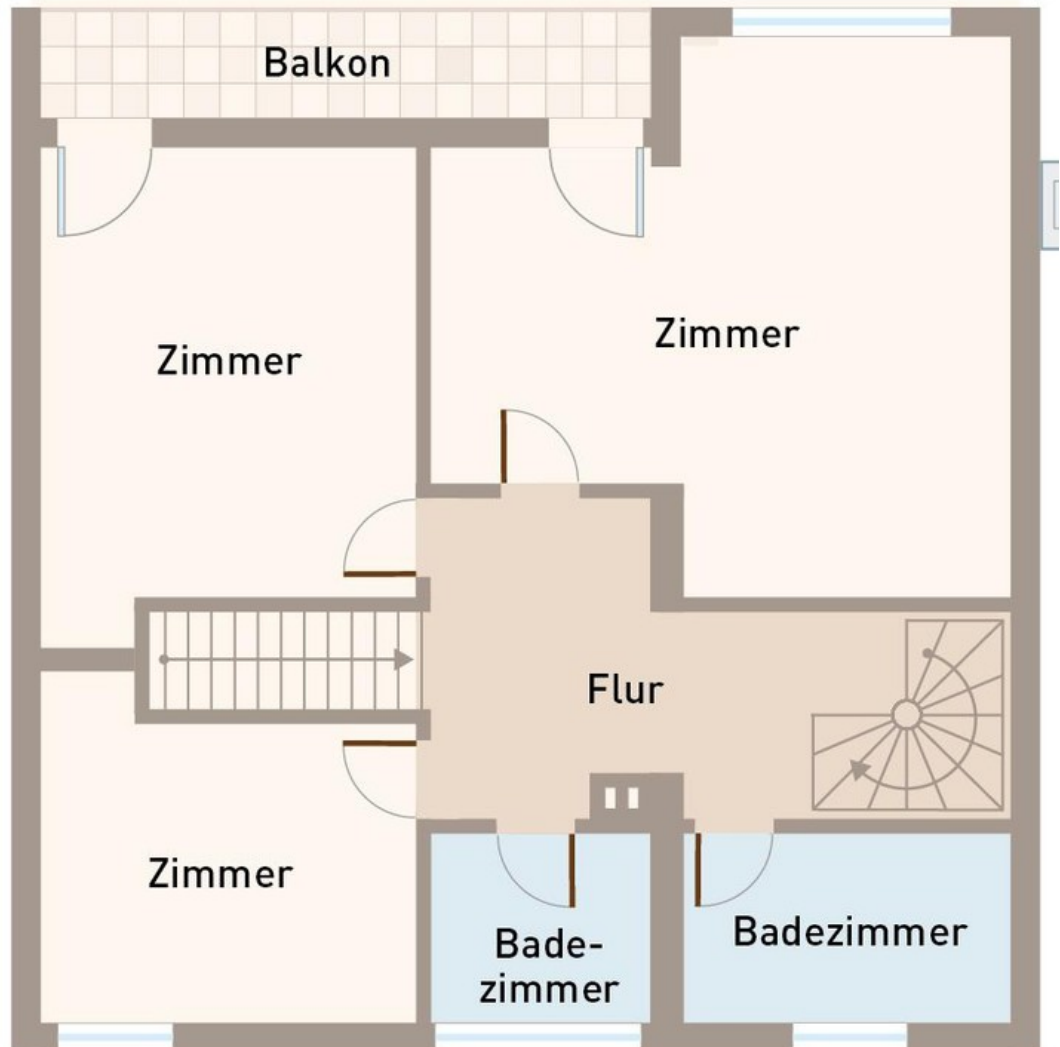
Blick auf die Terrasse

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

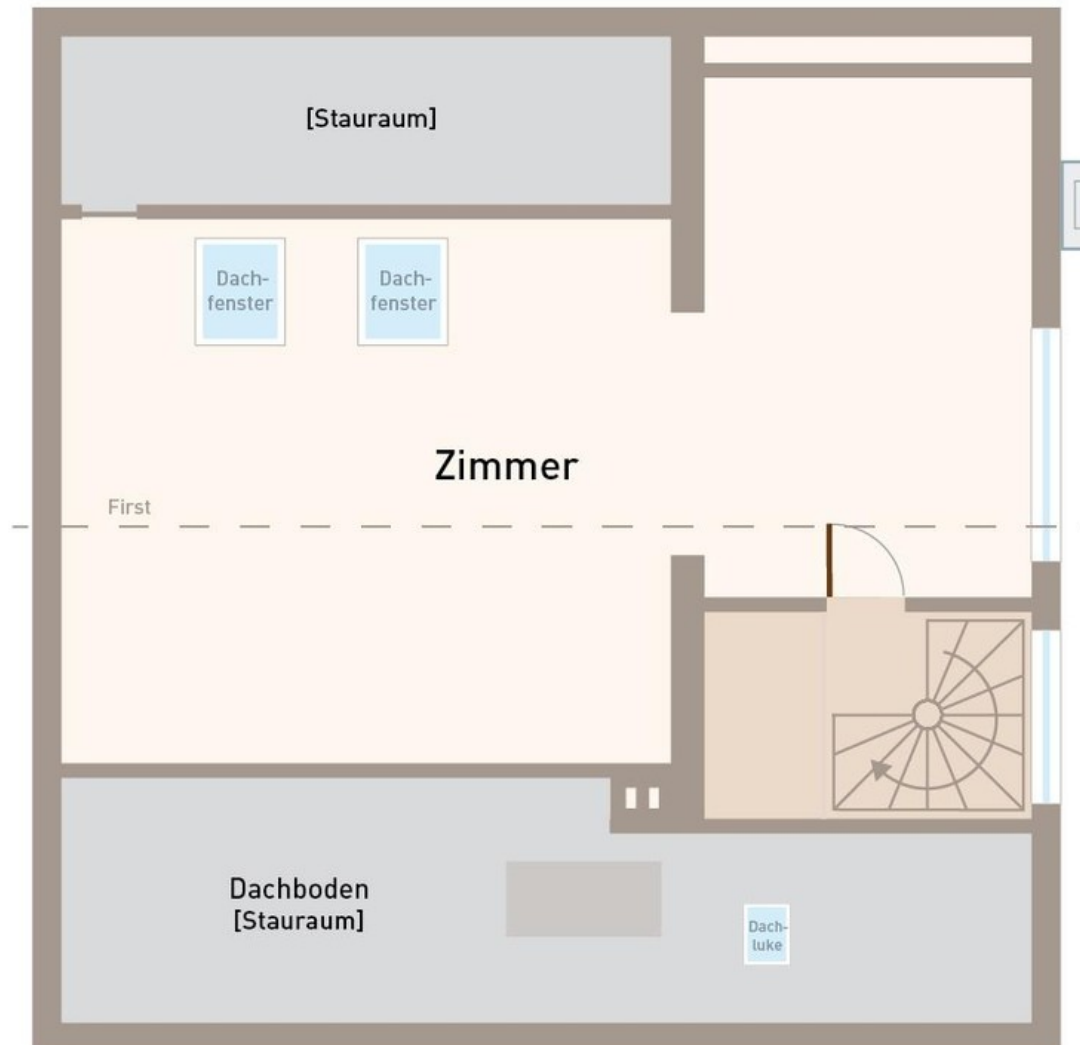
Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Grundriss OG

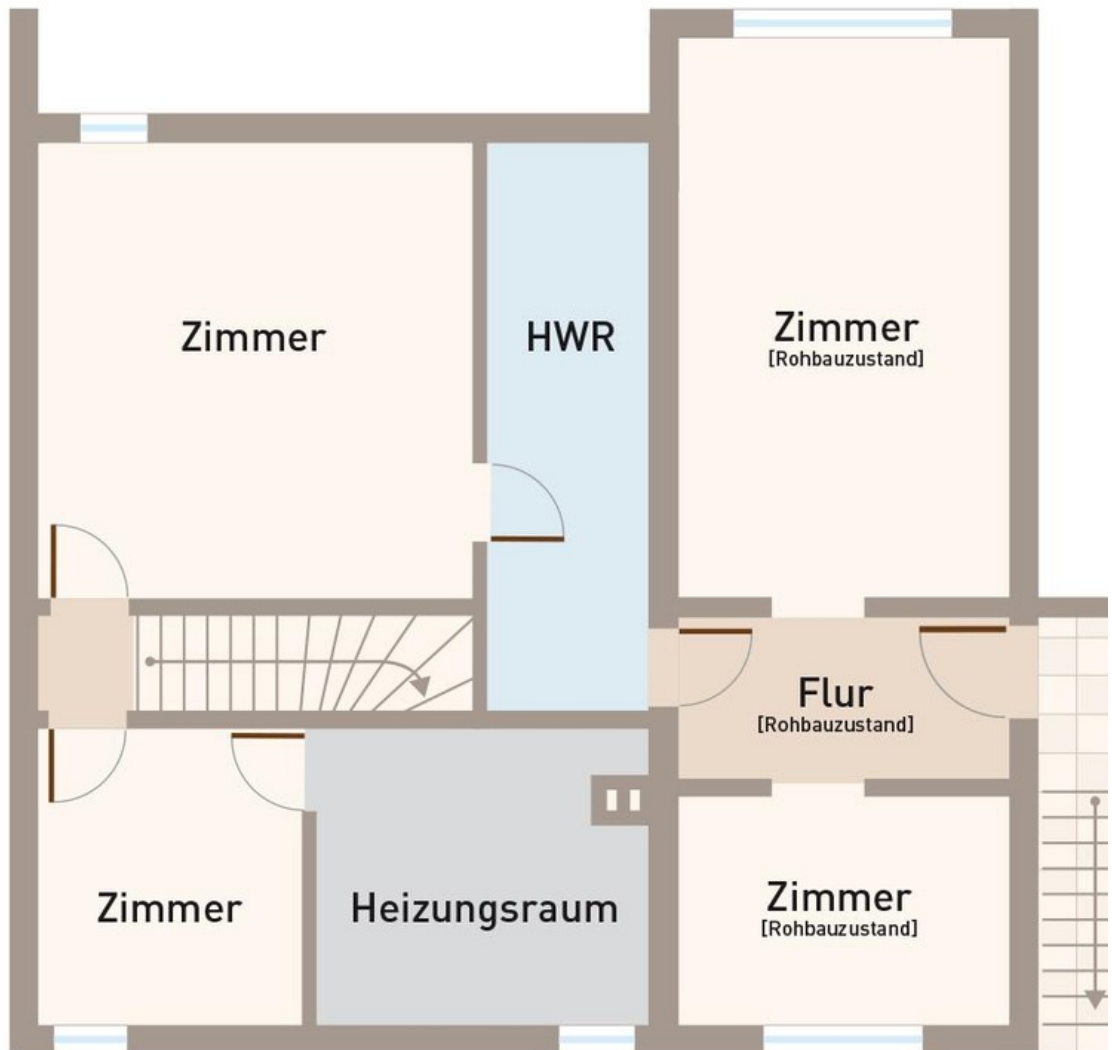
Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Grundriss DG

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

Grundriss KG