

Exposé

Reihenendhaus in Hanau

Reiheneckhaus mit ca. 182 m² Wfl. + 88 m² Nfl. in ruhiger Lage im Hanauer Musikerviertel



Objekt-Nr. **OM-447511**

Reihenendhaus

Verkauf: **685.000 €**

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

Das großzügige Reiheneckhaus mit ca. 182 m² Wohnfläche und ca. 88 m² Nutzfläche liegt in ruhiger Lage am Ende eines Stichwegs. Es umfasst mehrere Wohnebenen und bietet ausreichend Raum für Familienbedarf sowie einen Garten.

Der Eingangsbereich führt zum Flur mit Zugang zur Küche sowie zum großen Wohn- und Essbereich (über Eck). Vom Wohnbereich besteht direkter Anschluss an die Terrasse mit Gartenblick. Die Fensterflächen gewährleisten gute Belichtung.

Das Obergeschoss verfügt über drei weitere Zimmer sowie zwei Tageslichtbäder.

Das Dachgeschoss ist über eine Wendeltreppe erreichbar und enthält einen Wohn-/Schlafraum mit Dach- und Giebfenstern sowie Lagerflächen.

Der Keller bietet reichlich Nutzfläche sowie Heizungsraum und Hauswirtschaftsraum. Ein weiterer Zugang führt zum Souterrainbereich des Anbaus (2 Zimmer mit Flur) nicht ausgebaut, Rohbauzustand), der über Fenster zum Garten belichtet und flexibel nutzbar ist, z. B. als Einliegerwohnung mit separatem Eingang oder auch Hobby- oder Arbeitsraum.

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

- Lage am ruhigen Ende eines Stichwegs, abseits der Straße
- Grundstücksgröße 489 m² zzgl. Garage und Stellplatz
- Baujahr 1964, Anbau 1892
- 2 Tageslichtbäder plus Gäste-WC mit Fenster
- Voll unterkellert
- Garten: Größtenteils blickdicht, mit Terrasse und Balkon
- Garage mit vorliegendem Stellplatz an der Straße
- Gartenbewässerung durch Brunnen (kein Trinkwasser)
- Glasfaseranschluss ab voraussichtlich 07/2026
- Heizung: Ölheizung
- In Teilen renovierungsbedürftig.
- Energiebedarfsausweis vorhanden

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.

- Kindergarten/Grundschule: ca. 5 Min. zu Fuß
- Nahkauf: 2 Min. Auto / 10 Min. zu Fuß
- Tegut/Aldi: 5 Min. Auto / 14 Min. zu Fuß

- Hanau Innenstadt: Gut erreichbar per Auto/Rad/Bus

- Hauptbahnhof Hanau: ca. 12 Min. Auto

- Flughafen Frankfurt/Main: ca. 35 Min. Auto

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



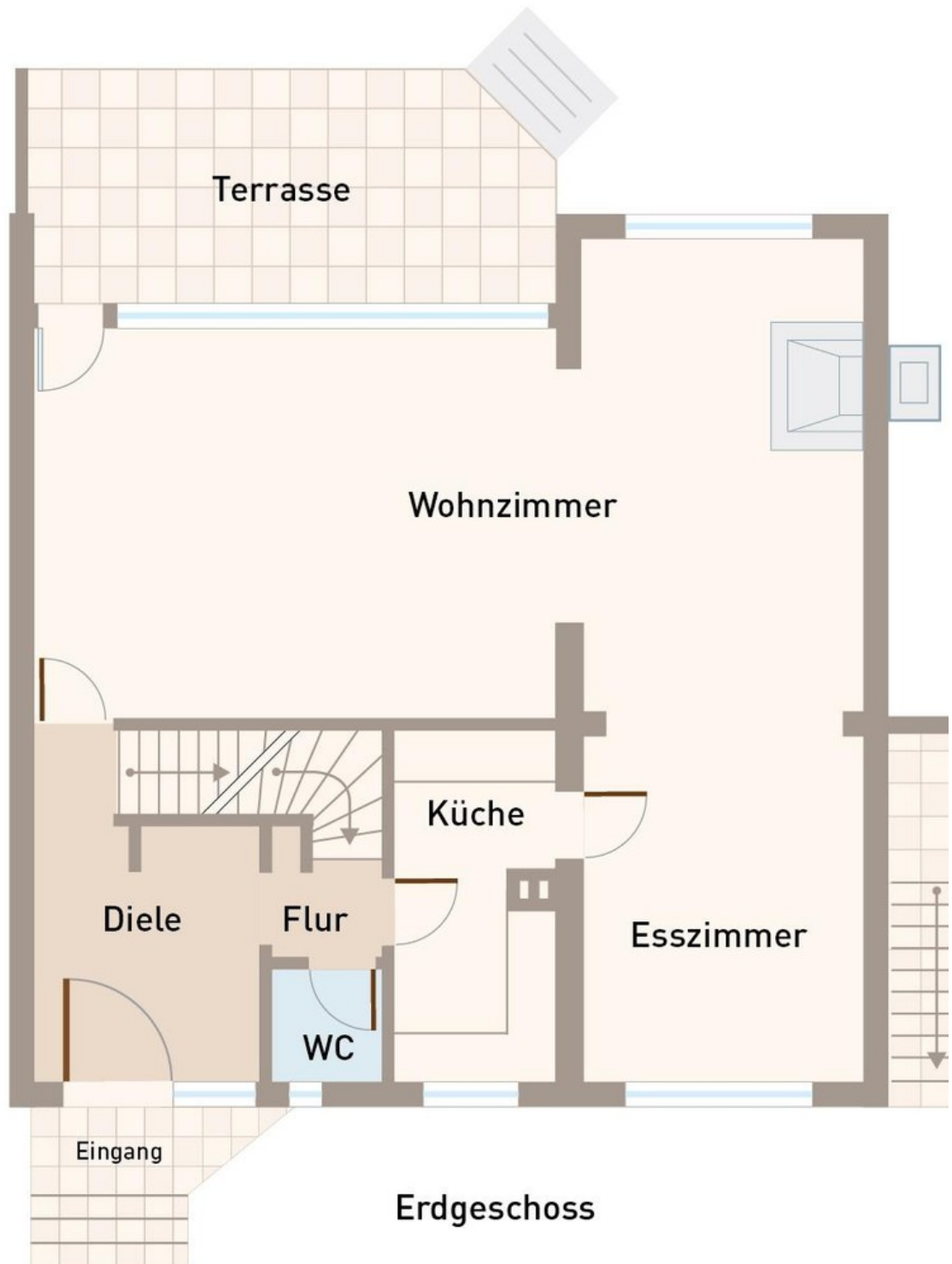
Garten

Exposé - Galerie



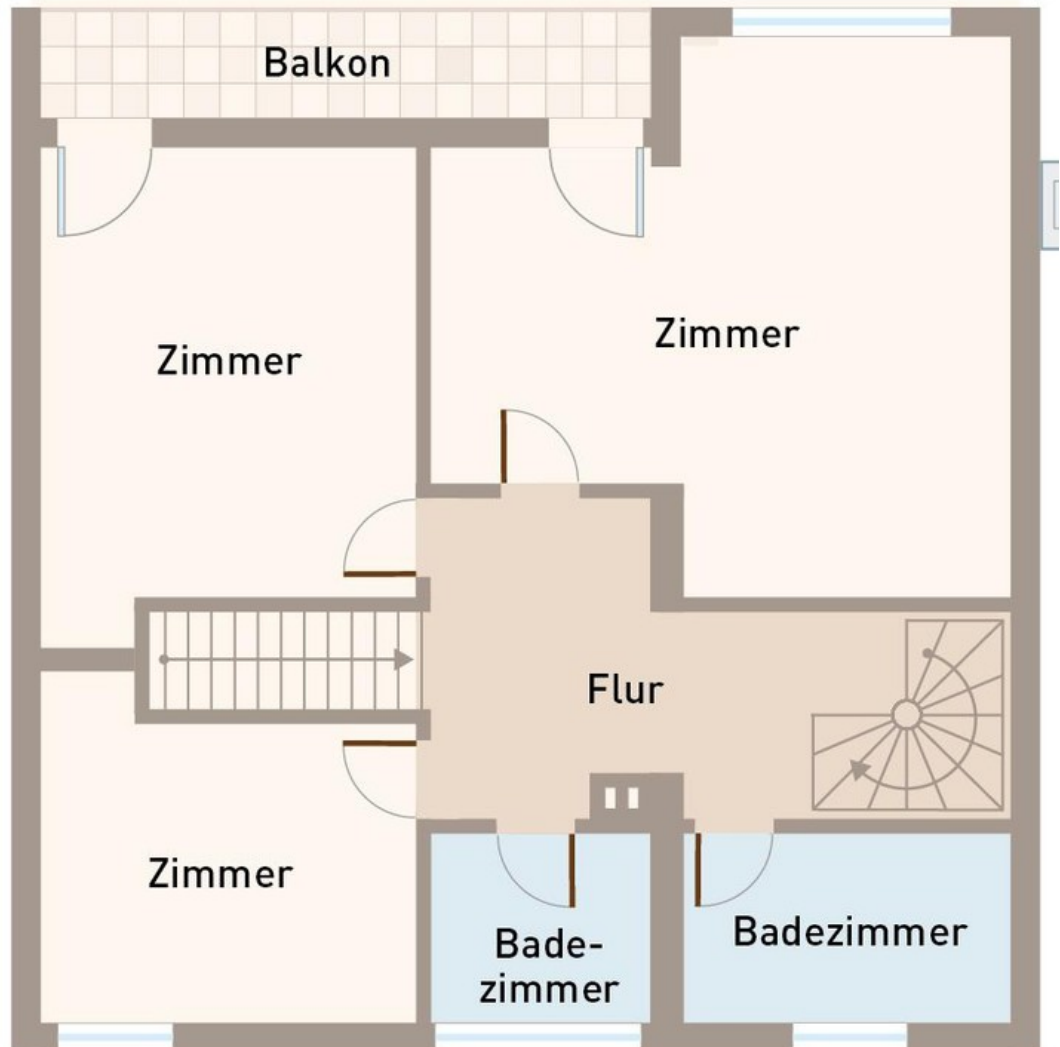
Blick auf die Terrasse

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

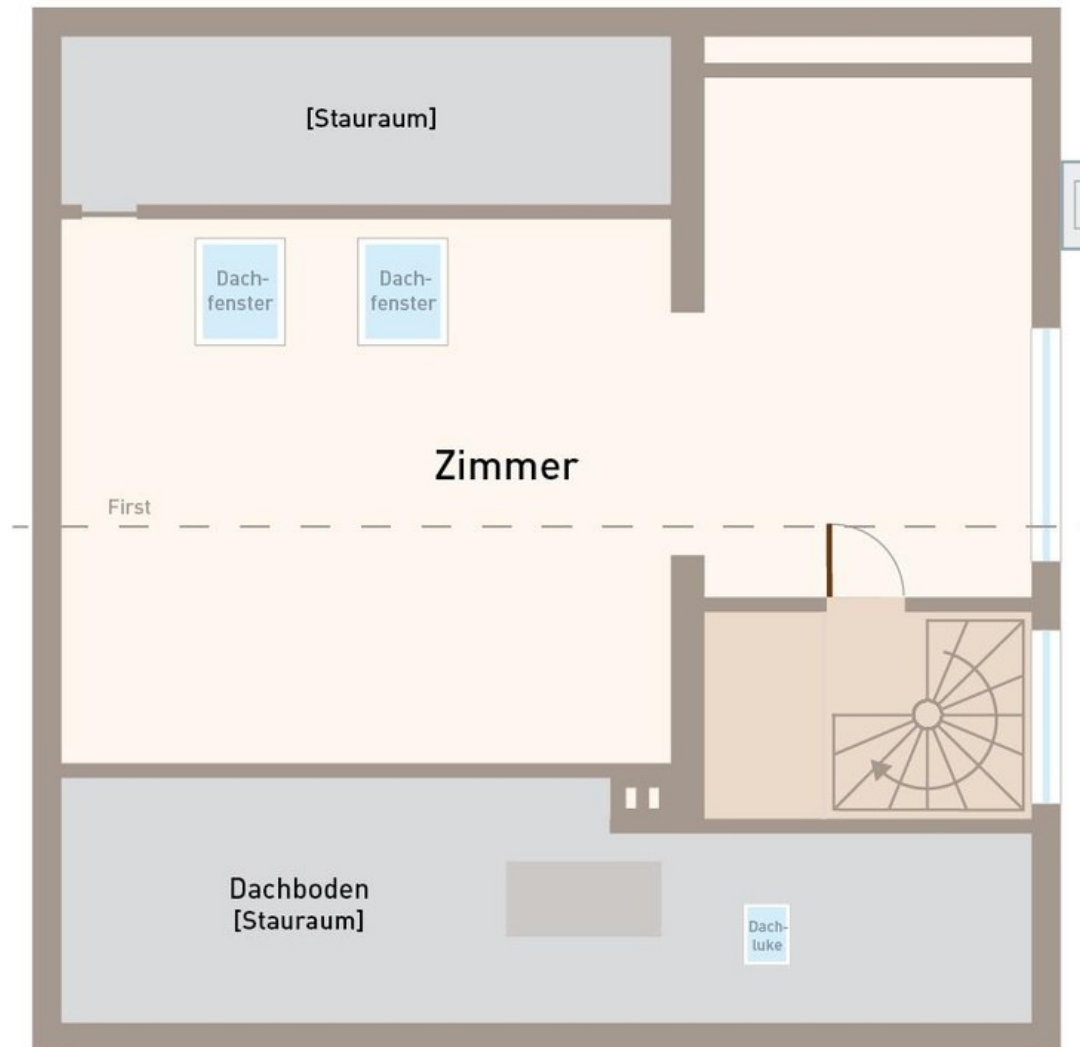
Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Grundriss OG

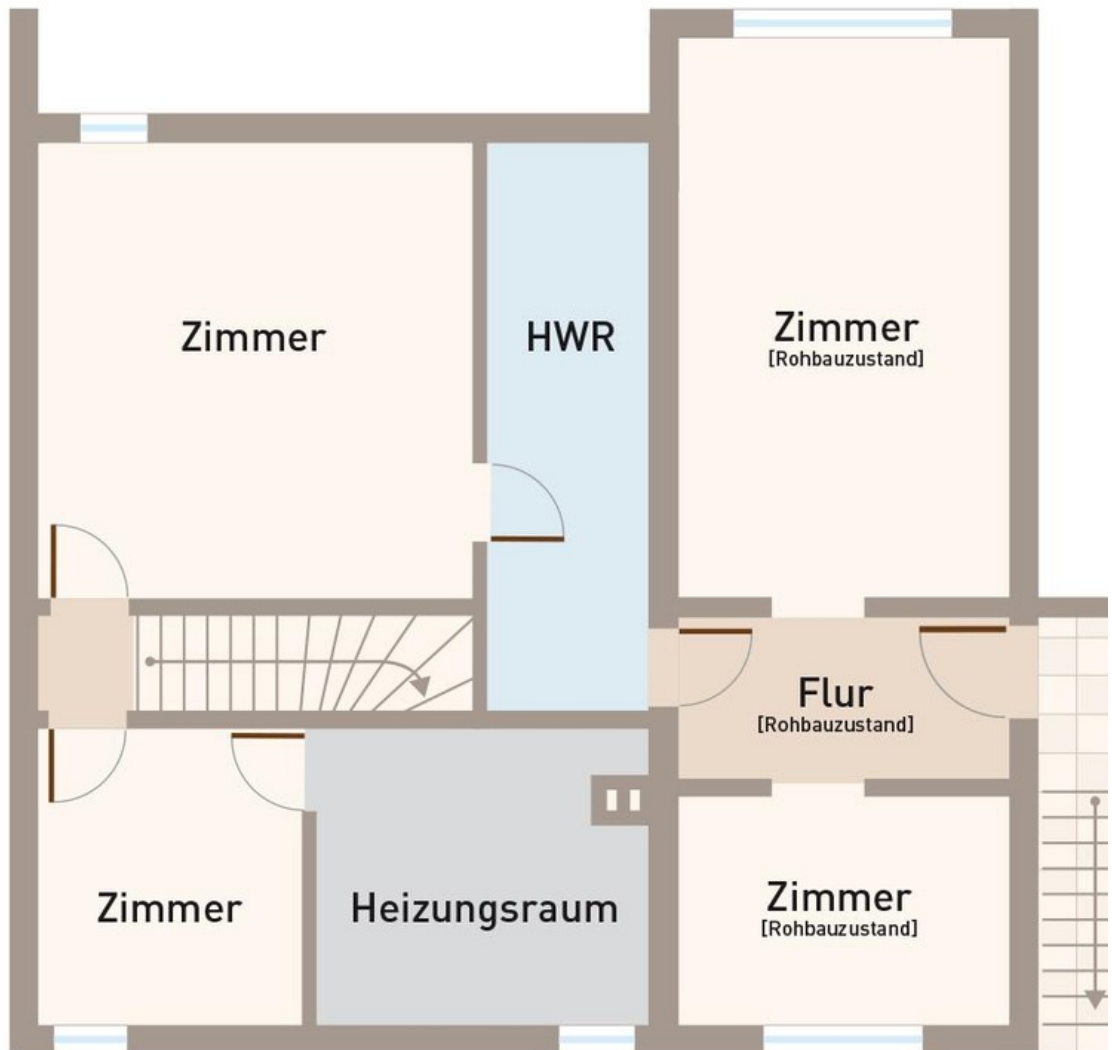
Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Grundriss DG

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

Grundriss KG