

Exposé

Dachgeschosswohnung in Hanau

Charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in stilvoller Altbauvilla – zentrale Lage mit Kinzigblick



Objekt-Nr. **OM-449490**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **900 € + NK**

Ansprechpartner:
D. Münzenmayer

63450 Hanau
Hessen
Deutschland

Baujahr	1910	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	68,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Nebenkosten	100 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	2.500 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitenstraße und zugleich in absolut zentraler Lage von Hanau befindet sich diese charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in einer gepflegten Altbauvilla. Der Blick Richtung Kinzig und die unmittelbare Nähe zur Innenstadt schaffen eine seltene Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.

Die ca. 68 m² große Wohnung überzeugt durch eine angenehme, gut nutzbare Raumaufteilung und eine gemütliche Dachgeschoss-Atmosphäre. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz zum Leben und Arbeiten, während das separate Schlafzimmer einen ruhigen Rückzugsort darstellt.

Die geräumige Küche inklusive Einbauküche lädt zum Kochen und Verweilen ein. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Eine praktische Abstellkammer im Flur bietet wertvollen Stauraum.

Die Beheizung erfolgt über eine eigene Gas-Therme. Strom und Gas werden vom Mieter eigenständig angemeldet und direkt mit den Stadtwerken abgerechnet.

Die Wohnung richtet sich idealerweise an ruhige und gepflegte Mieter mit langfristigem Interesse (Nichtraucher bevorzugt).

Ausstattung

- ca. 68 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer (Wohnzimmer & Schlafzimmer)
- großzügige Küche inkl. Einbauküche
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Abstellkammer innerhalb der Wohnung
- eigene Gas-Therme (Baujahr 2012)
- Waschküche im Keller
- gepflegter Gesamtzustand

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Villa liegt in einer ruhigen Seitenstraße mit Blick auf die Kinzig. Das Klinikum, die Innenstadt sowie Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

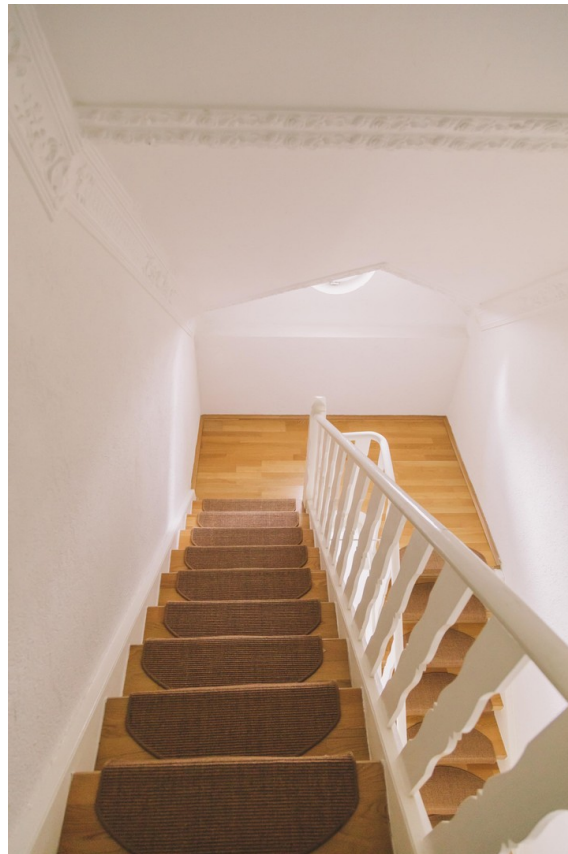
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	120,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

