

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hanau

Schöne 3,5 Zimmer Wohnung mit perfekter Raumaufteilung und traumhafter Terrasse



Objekt-Nr. **OM-454564**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.120 € + NK**

Ansprechpartner:
Marc Fleckenstein

Sudetendeutschestr. 21
63456 Hanau
Hessen
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	3,50	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	102,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	102,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	300 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.360 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihre neue attraktive 3,5-Zimmer-Wohnung mit traumhafter Terrasse befindet sich in einem gepflegten 3-Familienhaus in Hanau/Klein-Auheim.

Die Wohnung präsentiert sich auf ca. 102 m² Wohnfläche dank optimaler Raumaufteilung von ihrer schönsten Seite.

Ein lichtdurchfluteter, offener Wohnbereich mit angrenzendem Ess- oder Arbeitszimmer bildet den Mittelpunkt – ideal für eine kleine Familie oder gemütliche Stunden zu zweit.

Beide Räume sind mit hochwertigem Vinylboden ausgestattet. Die großen, doppelverglasten Panoramafenster aus Kunststoff verfügen über elektrische Rollläden.

Entlang der hell gefliesten Diele mit neuer Spanndecke und dimmbaren LED-Deckenleuchten gelangen Sie zum Kinder-/Arbeitszimmer, Schlafzimmer sowie zu einem gepflegten Tageslichtbad mit Badewanne und neuer Dusche.

Auch der Küchenbereich überzeugt durch Funktionalität und Wohnlichkeit. Von hier aus haben Sie Zugang zur Terrasse und einen schönen Blick in den Garten.

Die großzügige Süd-West-Terrasse sowie der Garten laden zum Entspannen und Verweilen ein.

Für Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner steht Ihnen ein gepflegter Wasch- und Trockenraum im Keller zur Verfügung. Zusätzlich gehört ein ca. 15 m² großer Kellerraum zur Wohnung.

Eine Garage im Hof ist ebenfalls Bestandteil des Angebots.

Anschauen – Einziehen – Wohlfühlen

Die Wohnung ist ideal für bis zu 3 Personen geeignet.

Ausstattung

Ihre neue Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

- offener Wohnbereich mit anliegendem Ess-bzw. Arbeitszimmer mit hochwertigem Parkettboden
- 1 Kinderzimmer bzw. Arbeitszimmer mit hochwertigem Vinylboden
- 1 Schlafzimmer mit hochwertigem Vinylboden
- offener Küche mit Essbereich
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Elektrische Rollläden
- Dezentrales Lüftungssystem
- Terrasse
- Gartenmitbenutzung
- Garage
- Kabelanschluss
- Keller, Wasch- und Trockenraum

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

Sonstiges

Provisionsfrei

Geeignet für maximal 3 Personen

Keine Tierhaltung erwünscht

Bonitätsnachweis erforderlich

Einkommensnachweis der letzten 3 Monate erforderlich

Schufa-Auskunft erwünscht

Lage

Ihre zukünftige Immobilie befindet sich in bester, gepflegter und ruhiger Lage in 63456 Hanau/Klein-Auheim.

Die Lage bietet eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (S-Bahn) mit direkter Verbindung zum Flughafen, Hauptbahnhof und zur Innenstadt von Frankfurt am Main.

Auch mit dem Auto sind Sie bestens angebunden: Die Bundesstraßen B43 und B45 sowie die Autobahn A3 sind in kurzer Zeit erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Entfernungen im Überblick:

- ✓ ca. 10 Minuten zur S-Bahn-Station / Bus
- ✓ ca. 5 Minuten zum Main
- ✓ ca. 25 Minuten nach Frankfurt am Main
- ✓ ca. 12 Minuten in die Hanau Innenstadt
- ✓ ca. 10 Minuten zum Hanau Hauptbahnhof
- ✓ ca. 10 Minuten zu Kliniken
- ✓ ca. 5 Minuten zum Kinopolis Hanau
- ✓ ca. 5 Minuten zu größeren Einkaufsmöglichkeiten
- ✓ ca. 5 Minuten zum Naherholungsgebiet

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	158,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Terasse_2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer_2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer_2

Exposé - Galerie



Küche mit Terrasse



Küche mit Kochnische

Exposé - Galerie



Badezimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer_2



Wohnzimmer_Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer

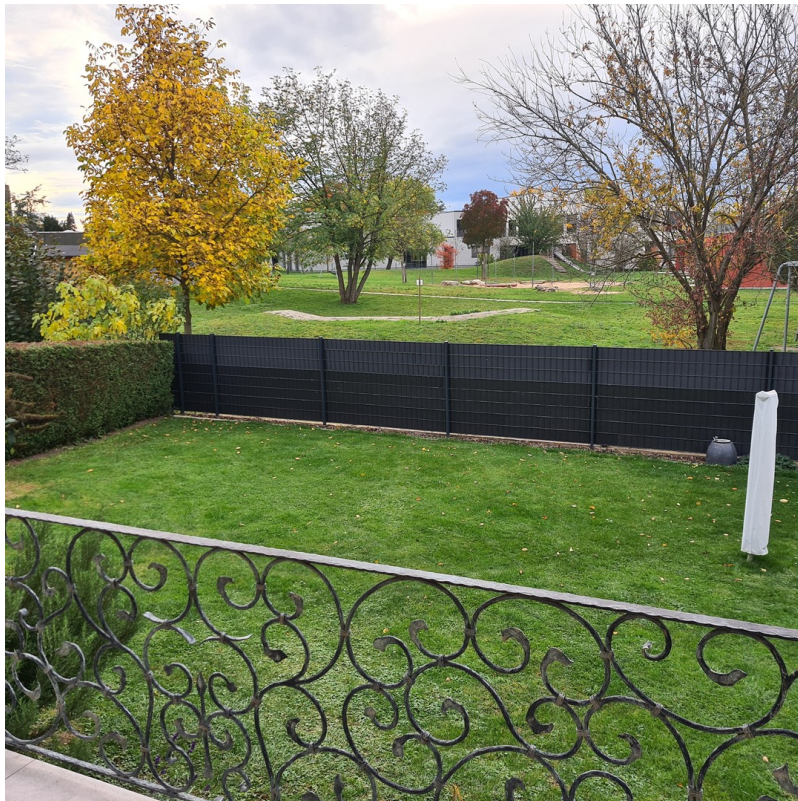


Diele

Exposé - Galerie

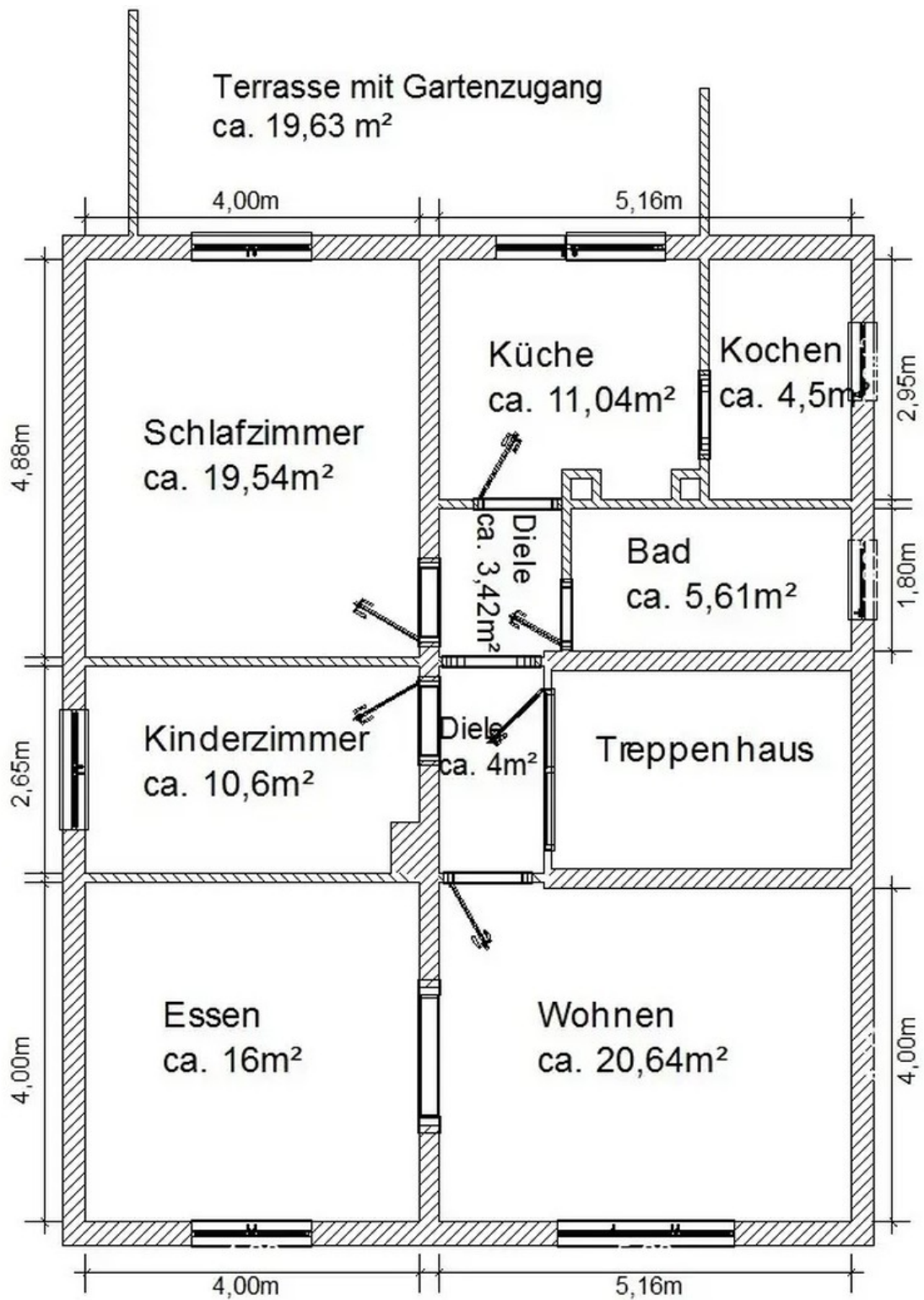


Hausansicht



Gartenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss