

# Exposé

## Wohnung in Hanau

### Gepflegte Eigentumswohnung im Herzen Großauheims !



Objekt-Nr. OM-458121

### Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:  
Felix Rohrbach

Borngasse 9  
63457 Hanau  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	19.000 €	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	250 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mit einer Wohnfläche von ca. 89,94 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung bietet die Wohnung ein angenehmes Wohnambiente sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 4 gut geschnittene Zimmer, die sich ideal für Familien, Paare oder auch als langfristige Kapitalanlage eignen. Große Fensterflächen sorgen für helle und freundliche Räume mit angenehmer Wohnatmosphäre. Der hochwertige Parkettboden in den Wohn- und Schlafbereichen unterstreicht den gepflegten Charakter der Immobilie.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Wohnbereich mit Zugang zum Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und zum Verweilen einlädt. Die separate Küche verfügt über eine funktionale Aufteilung und ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Zusätzlich bieten praktische Einbauschränke und eine gute Grundrissgestaltung komfortable Stauraumlösungen im Alltag.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und stellt somit eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger dar. Durch die solide Vermietbarkeit sowie die gefragte Lage im Rhein-Main-Gebiet bietet die Immobilie langfristiges Wertsteigerungs- und Renditepotenzial.

Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, guter Raumaufteilung, Balkon sowie gepflegter Ausstattung macht diese Eigentumswohnung zu einer interessanten Investition in beliebter Wohnlage.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung ist derzeit vermietet und bietet insbesondere für Kapitalanleger interessantes Entwicklungspotenzial. Die aktuelle Miete liegt deutlich unter dem marktüblichen Niveau, wodurch kurzfristig eine attraktive Mietanpassung möglich ist. Im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten kann die bestehende Miete zeitnah um bis zu 20 % angepasst werden.

Dadurch eröffnet sich dem Käufer die Möglichkeit, die Rendite der Immobilie nachhaltig zu optimieren und das vorhandene Wertsteigerungspotenzial gezielt zu nutzen.

Alternativ eignet sich die Wohnung ebenso hervorragend zur späteren Eigennutzung. Die großzügige Raumaufteilung, der Balkon sowie die gefragte Wohnlage in Hanau-Großauheim machen die Immobilie auch für Selbstnutzer besonders attraktiv.

Somit bietet die Wohnung sowohl aus Investorensicht als auch für Eigennutzer eine interessante und flexible Perspektive.

Bei Fragen bin ich gerne unter 0151/16951882 erreichbar.

## Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in Hanau-Großauheim, einem beliebten und gewachsenen Stadtteil der Brüder-Grimm-Stadt Hanau. Die Lage verbindet angenehmes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur sowie einer hervorragenden Anbindung an das gesamte Rhein-Main-Gebiet.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar. Schulen, Kindergärten und verschiedene Freizeitmöglichkeiten machen den Standort besonders attraktiv für Familien und Berufstätige.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen sind Hanau, Offenbach, Frankfurt am Main sowie Aschaffenburg schnell erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr bietet zusätzlich eine gute Anbindung an die Hanauer Innenstadt und den regionalen Bahnverkehr.

Großauheim zeichnet sich durch seine angenehme Wohnstruktur, grüne Umgebung und eine stabile Nachfrage am Wohnungsmarkt aus. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und ruhigem Wohnumfeld macht die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

Die Nähe zum Main sowie verschiedene Grün- und Erholungsflächen bieten zudem einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



