

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hanau

### Kernsanierte 2,5 Zimmer Wohnung mit EBK, Garage und Wallbox



Objekt-Nr. **OM-458297**

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **730 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Gerimi

63457 Hanau  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1958	Mietsicherheit	2.190 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,50	Zustand	saniert
Wohnfläche	57,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	170 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	130 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um ein zwischen 2016 und 2018 kernsanierte Wohnung eines zweistöckigen Hauses. Die Wohnung besticht durch eine offene und moderne Raumaufteilung mit besonderer Raumhöhe von 2,85 m und gehobener Innenausstattung. Es stehen 2,5 Zimmer, Tageslichtbad, separater Keller und Waschküche zur Verfügung. Zur Naherholung dienen naheliegend auch die weitläufigen Mainwiesen und der Stadtwald.

Für Ihr Auto können sie die neu errichtete Garage inkl. 11 kW Elektro-Ladestation nutzen. Das Haus wird durch eine moderne Gasbrennwerttherme beheizt.

## Ausstattung

Die Wohnung ist aufgrund des Grundrisses vorzugsweise für Singles und Paare geeignet.

Bei dieser Immobilie sind sie richtig, wenn sie Neubauprojekte als zu unpersönlich empfinden, aber nicht auf eine moderne Ausstattung verzichten wollen.

Besonderheiten:

- offene Raumaufteilung mit einer Raumhöhe von ca. 2,85 m für ein besonderes Raumgefühl
- Einbauküche inklusive
- Garagenplatz mit 11 kW-Wallbox
- elektrische Rollläden
- ruhige Umgebung
- moderne energetische Sanierung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Einbauküche

## Lage

In der Stadt und doch im Grünen. Hanau-Großauheim ist der zweitgrößte Stadtteil der hessischen Stadt Hanau im Main-Kinzig-Kreis, mit etwa 12.500 Einwohnern. Er befindet sich im Osten von Hanau und zeichnet sich durch eine ruhige Atmosphäre aus. Großauheim liegt am Ufer des Mains und bietet somit eine malerische Flusslandschaft.

Fussläufig entfernt befinden sich mehrere Buslinien und die Bahnlinien RB56, RB58 und RE59 und die Autobahnzufahrten zu A3, A45, A61. In direkter Umgebung finden Sie Schulen, KiTas, ein paar Restaurants, Supermärkte, Cafés und zwei Bäckereien vor. Auch einige Fitnessstudios, Modegeschäfte, Grün- und Parkanlagen, eine Bar und eine Bibliothek erreichen Sie.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Regendusche



Bad

# Exposé - Galerie



Küche



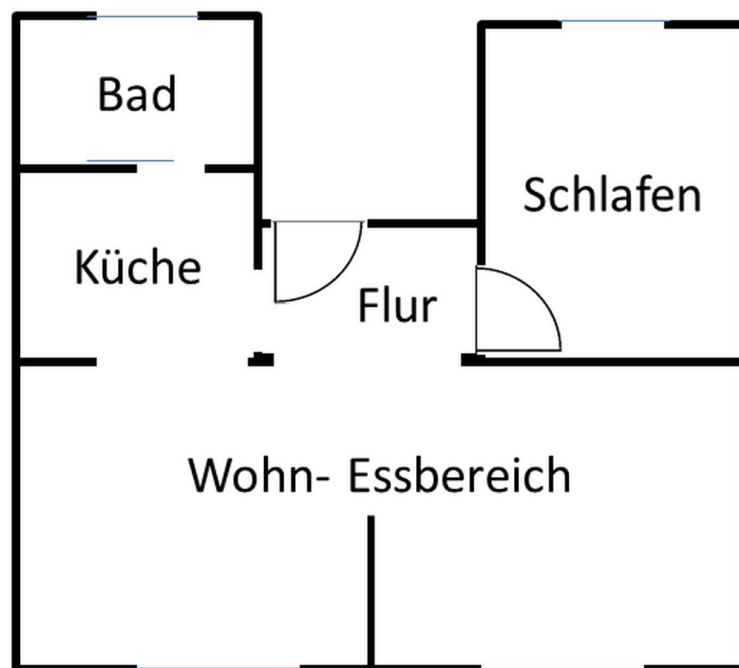
Multifunktions-Herd

# Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss