

Exposé

Wohnung in Hanau

Zentrale 3-Zimmer-Wohnung mit Aufzug, modernisiertem Bad, WC & Balkon



Objekt-Nr. OM-461031

Wohnung

Verkauf: **289.000 €**

63450 Hanau
Hessen
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	82,50 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	360 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ob komfortables Verkleinern im Alter, als Paar oder das neue Nest für die junge Familie: Dank des Personenaufzugs, der zentralen Lage und der durchdachten Raumaufteilung passt sich diese helle 3-Zimmer-Wohnung perfekt Ihren Lebensplänen an. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1973. Ein absoluter Pluspunkt für Ihren Einzug: Die Wohnung wird Ihnen in den Wohnräumen und Fluren bereits vollständig tapetenfrei übergeben. Sie sparen sich das mühsame Entfernen alter Tapetenbeschichtungen und können direkt Ihr eigenes Farb- und Gestaltungskonzept (wie modernen Glattputz oder Wunschtapeten) umsetzen.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Flur mit optimalem Platz für eine Garderobe und einem praktischen, separaten Gäste-WC zur Rechten. Auf der linken Seite liegt das erste Zimmer, das sich flexibel als Büro, Kinder-, Hobby oder Ankleidezimmer nutzen lässt. Bei Bedarf besteht hier sogar die Möglichkeit eines Wanddurchbruchs zum Schlafzimmer, um die Raumnutzung noch freier zu gestalten. Gegenüber liegt das große, grundlegend modernisierte Tageslichtbad mit Badewanne. Vom Flur aus treten Sie in die zentrale Diele, die auf der linken Seite eine nützliche Abstell- und Vorratskammer bietet. Zur Rechten öffnet sich die sonnige, nach Süden ausgerichtete Küche, die dank eines großen Fensters angenehm hell ist. Eine praktische Durchreiche verbindet sie direkt mit dem Essbereich. Links der Diele befindet sich das Hauptschlafzimmer mit perfekter Ost-Ausrichtung für die ersten Sonnenstunden des Tages. Das Herzstück der Wohnung ist jedoch das große, lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer. Durch die kluge Aufteilung bietet es einen harmonisch abgegrenzten Essbereich. Wer eine offene Loft-Atmosphäre sucht, kann die nicht-tragende Wand zur Küche problemlos entfernen. Vom Wohnzimmer aus betreten Sie die große, frisch sanierte Loggia in Südausrichtung – Ihre private, sonnige Oase mit ausreichend Platz für Sitzmöbel und Pflanzen.

Planungssicherheit durch transparente Kostendarstellung:

Hausgeld (inkl. Heizung & Warmwasser): ca. 358,00 € (verbrauchsabhängig – die Heiz- und Warmwasserkosten sind hier bereits komplett enthalten!)

Zuführung Instandhaltungsrücklage: ca. 130,00 € (solide und zukunftsorientierte Vorsorge der WEG)

Sonderumlage Balkonsanierung: 198,49 € (Restlaufzeit des WEG-Kredits beträgt 6 Jahre)
Monatliche Gesamtzahlung aktuell: 697,00 € (ab dem 01.01.2027 laut Wirtschaftsplan sinkend auf 686,00 €)

Hinweis: Da die umfassende Balkonsanierung bereits 2025 abgeschlossen wurde, sind alle lästigen Bauarbeiten schon abgeschlossen. Nach Ablauf der 6 Jahre fällt die Sonderumlage weg und Ihre monatliche Belastung sinkt automatisch um 198 €!

Ausstattung

Die Highlights und Ausstattungsmerkmale im Überblick:

Wohn-/Essbereich & Loggia (Modernisiert 2025): Das Herzstück der Wohnung ist das lichtdurchflutete große Wohnzimmer mit direktem Zugang zur sonnigen und neu renovierten Loggia im Süden.

Hochwertige Böden: In den Wohnräumen ist edles Echtholz-Parkett verlegt, das für eine warme und gemütliche Atmosphäre sorgt. Küche und Bad sind modern gefliest.
Modernisiertes Tageslichtbad & Gäste-WC (2013): Das renovierte Tageslichtbad (inkl. Zu- und Ableitungen) verfügt über eine Badewanne, einen Unterputzspülkasten mit Wassersparfunktion sowie moderne große Fliesen in Schwarz und Weiß. Ein separates ebenfalls modernisiertes Gäste-WC bietet zusätzlichen Komfort bei Besuch.

Flexibilität im Badezimmer (Dusche möglich): Das Bad hat aktuell einen Waschmaschinenanschluss. An dieser Stelle befand sich ursprünglich eine Dusche. Hier lässt sich mit wenig Aufwand jederzeit wieder eine Dusche realisieren.

Möbelübernahme (Optional): Die moderne Küche inklusive Geräten (Induktionskochfeld, Spülmaschine, rückenfreundlicher erhöhter Backofen und Kühlschrank) sowie die

passgenauen Badezimmermöbel können bei Interesse gegen Abstand (VB 7.500 €) übernommen werden.

Kellerabteil: Zur Wohnung gehört ein geräumiges, eigenes Kellerabteil, das praktischerweise über einen eigenen Stromanschluss verfügt (ideal für einen zusätzlichen Gefrierschrank oder das Laden von E-Bike-Akkus).

Komfort und Service der Wohnanlage: Das gepflegte Mehrfamilienhaus bietet Ihnen ein rundum sorgloses Wohnen. Nur wenige Stufen am Eingang und der Personenaufzug bringt Sie und Ihre Einkäufe jederzeit mühelos auf Ihre Etage. Hinter dem Gebäude befinden sich private PKW-Stellplätze der WEG. Im Untergeschoss des Hauses stehen der Hausgemeinschaft ein praktischer Fahrradkeller, gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume sowie ein eigener Hobby- und Partyraum zur Verfügung. Zudem übernimmt eine professionelle Dienstleistungsfirma wöchentlich die gesamte Treppenhaus- und Straßenreinigung, den zuverlässigen Winterdienst sowie alle anfallenden Hausmeistertätigkeiten.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Gute Lage mit hervorragender Anbindung in die Innenstadt. Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven und zentralen Lage von Hanau. Die Infrastruktur zeichnet sich durch extrem kurze Wege im Alltag aus, was die Wohnlage sowohl für Senioren als auch für Familien besonders lebenswert macht. Mobilität & Nahverkehr: Pendler profitieren von der exzellenten Verkehrsanbindung. Die Autobahnen A66, A45 und A3 sind schnell erreicht. Zudem besteht eine hervorragende Nähe zum Hanauer Hauptbahnhof sowie zum zentralen Freiheitsplatz. Busstationen liegen für den innerstädtischen Verkehr bequem fußläufig bereit. Bildung & Familie: Kindergärten sowie verschiedene Schulformen befinden sich im direkten Umkreis und sind unkompliziert zu Fuß erreichbar. Alltag & Freizeit: Tankstellen, Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie die Hanauer Innenstadt liegen fast vor der Haustür. Parken: Neben den privaten WEG-Stellplätzen hinter dem Haus ist das Parken in den Straßen direkt vor dem Gebäude und den angrenzenden Straßen problemlos über einen Bewohnerparkausweis der Stadt möglich.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

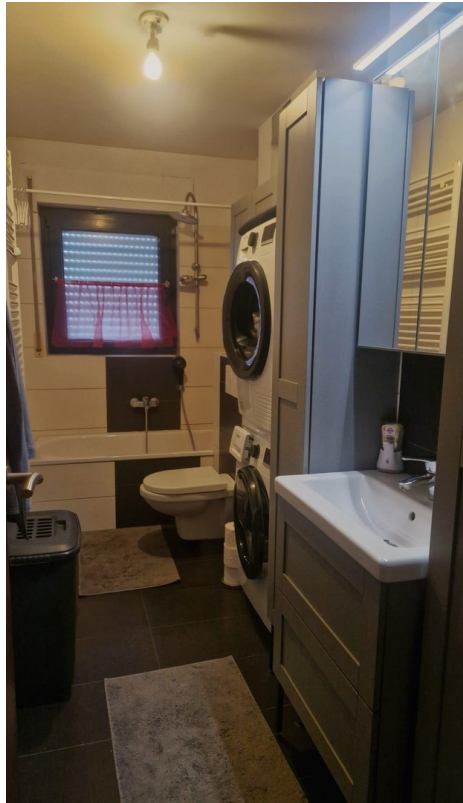
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	153,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ansicht 2

Exposé - Galerie



Tageslichtbad mit Badewanne



Loggia

Exposé - Galerie



Zimmer Ansicht 1



Zimmer Ansicht 2

Exposé - Galerie



Diele



Flur

Exposé - Galerie



Gäste WC



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Außenansicht Haus Balkon



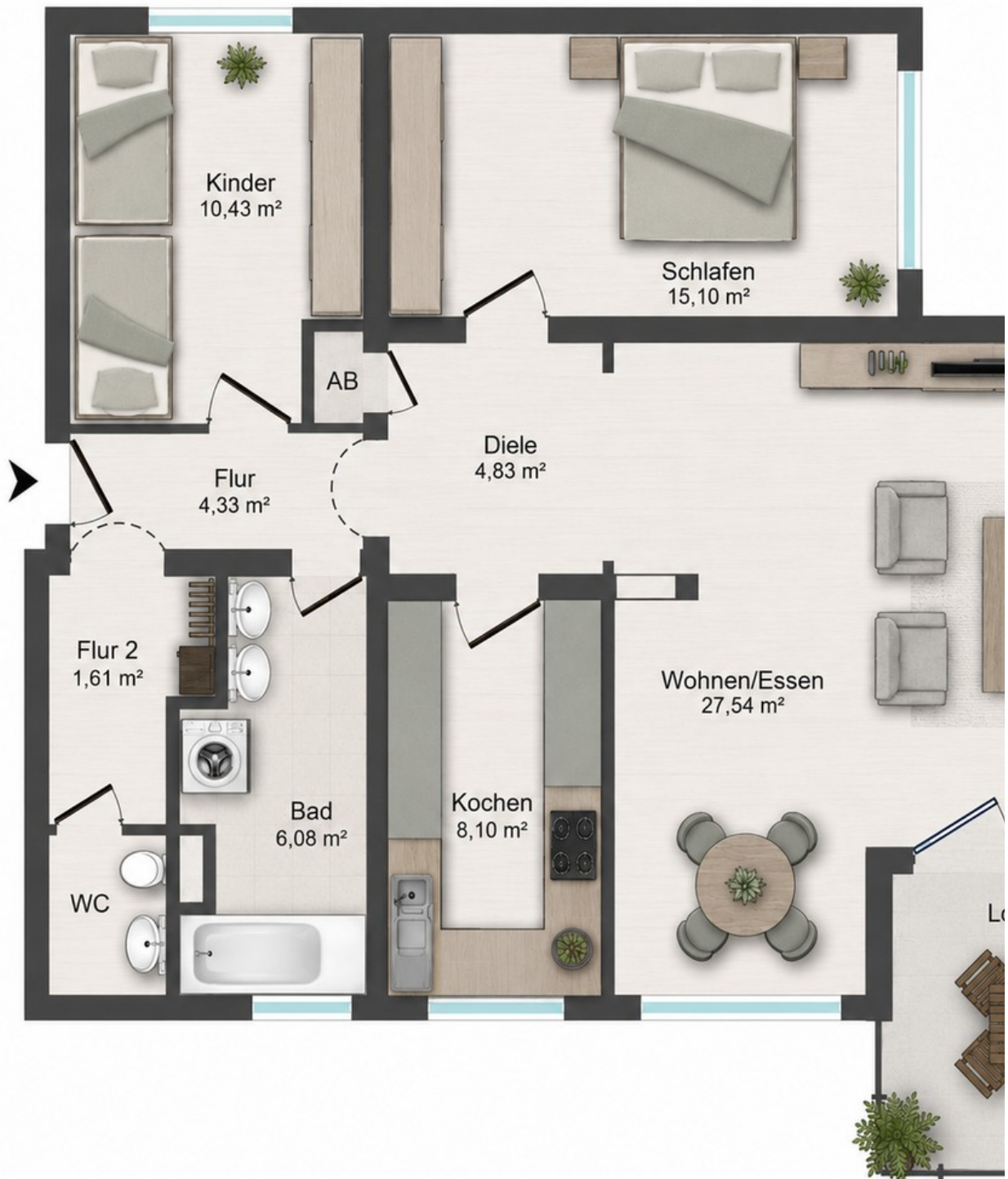
Außenansicht Eingang

Exposé - Galerie



Außenansicht Seite

Exposé - Grundrisse



Grundriss Skizze