

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Hanau

### Exklusive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit gehobener Innenaustattung in Hanau



Objekt-Nr. **OM-464145**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **880 € + NK**

Ansprechpartner:  
Saphiro

Geleitstraße 30  
63456 Hanau  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1914	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	12,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	140 €	Etage	2. OG
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.500 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ab dem 01.07.2026 können Sie diese schöne DG-Wohnung im 2. Stock beziehen, die durch eine gehobene Innenaustattung besticht. Das Apartment verfügt über drei attraktive Zimmer. Eine Einbauküche sowie ein Stellplatz für Ihr Auto und ein Kellerraum stehen Ihnen außerdem zur Verfügung und sind im Mietpreis inkludiert.

Das Haus wurde gerade komplett auf KfW 70 Standard energetisch saniert, die Heizung erfolgt über eine Wärmepumpe, Strom wird über eine PV-Anlage generiert. Durch die hervorragende Isolierung sind die Nebenkosten sehr gering. Zusätzlich steht im Sommer ein effizientes Standklimagerät mit integrierten Wandanschlüssen zur Verfügung.

Die Miete beinhaltet das alleinige Nutzungsrecht einer neuen Waschmaschine und einem neuen Trockner im Waschkeller.

## Ausstattung

Die Miete umfasst einen separaten großzügigen Kellerraum als Abstellfläche, sowie einen großen PKW-Stellplatz im Innenhof.

Die Internetgeschwindigkeit liegt bei 1.000 MBit/s.

Die Nebenkosten enthalten bereits Heizung, Brauchwasser, Strom und Internet.

Großausgelegte Dachfenster mit Solarrollos, zusätzliche Klimaanlage zum Kühlen, PV-Strom, Einbauküche; neue Böden, Leisten und Anstrich; Fenster dreifach-verglast mit Schallschutz, Kellerraum, neue Waschmaschine und Trockner wird kostenfrei gestellt; Stellplatz

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Das Objekt befindet sich in belebter Wohnlage in Hanau. Die Buslinien 4, 46S und OF-87 sind direkt am Haus. In fußläufiger Umgebung finden Sie mehrere Restaurants, Bäckereien, Supermärkte, zwei Cafes und zwei Ärzte vor.

Außerdem gibt es in unmittelbarer Nähe die romantische Hanauer Altstadt, den Fahrrad- und Joggingpfad am Main sowie Park- und Sportanlagen.

Abgerundet wird die gute Lage durch die Anbindung an den ÖNV, durch den in einer 20 minütigen Fahrt Frankfurt am Main erreichbar ist.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	11,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Hofansicht 1



Hofansicht 2



Straßenansicht 1

# Exposé - Galerie



Straßenansicht 2



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Flur



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Straßenansicht 3



Bad

# Exposé - Galerie



flur



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



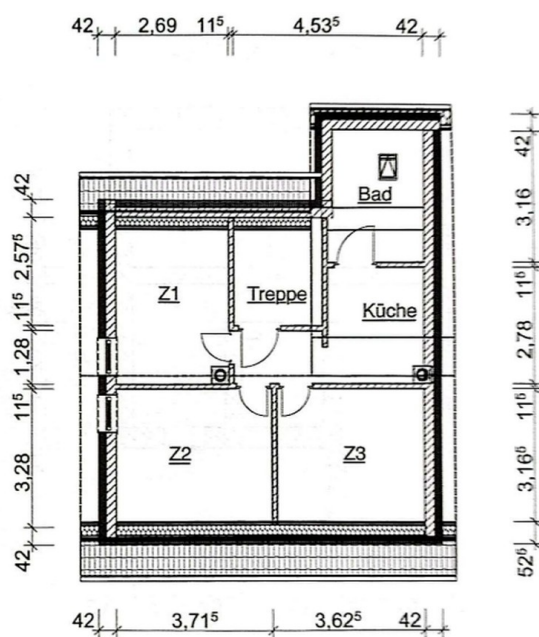
Zimmer 3

# Exposé - Grundrisse

## Hanau Geleit 30

Geleitstrasse 30, 63456 Hanau, Hessen, Deutschland

*Explosions-Gedicht*  
Pflanzung  
Yin-Yang-Geschehen  
Von Friedrich 5, 63263 Neu-Isenburg  
E-Mail: 5178115@t-online.de  
http://www.friedrich-energietechnik.de/



Dachgeschoss

Grundriss aktuell DG