

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Hanau

### Modernes Niedrigenergiehaus mit Garten, Terrasse und Doppelcarport inkl. Wallboxen



Objekt-Nr. OM-464297

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **659.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Gerimi

63457 Hanau  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Carports	2
Wohnfläche	126,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte wurde als Niedrigenergiehaus mit Terrasse und eigenem Garten inkl. Gartenhaus im Jahr 2023 errichtet. Es handelt sich bei dem Objekt um eine hintere Bebauung, so dass die Bewohner uneinsehbar die ruhige Lage im Grünen genießen können.

Im Preis inbegriffen ist ein Doppel-Carport mit zwei Wallboxen (je 11 kW).

## Ausstattung

Niedrigenergiehaus mit Wärmepumpe

Raumlüftung mit >90% Energierückgewinnung

raumweise regelbare Fußbodenheizung

bodentiefe Fenster

Fenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung

elektrische Rollläden

offene Küche mit Kücheninsel und Siemens-Geräten

2 Tageslichtbäder mit Wanne und/ oder Dusche

Spitzboden begehrbar und als Lagerraum nutzbar

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

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, familiäre Atmosphäre aus. Großauheim liegt am Ufer des Mains und bietet somit eine malerische Flusslandschaft.

Die Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur ist sehr gut: Die Autobahn A66 und die A3 sind in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung nach Frankfurt am Main und in die umliegenden Regionen ermöglicht. Nördlich von Großauheim verläuft ebenfalls die autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraße 43a, die den Ort zusätzlich an das überregionale Autobahnnetz anbindet.

Über den Bahnhof Großauheim (Main-Spessart-Bahn) ist der Ort an das Schienennetz angebunden. Die Hanauer Straßenbahn AG bedient Großauheim mit Bussen der Linien 6 und 7. Außerdem verläuft die Regionalbuslinie 566 durch die Großauheimer Altstadt.

In Großauheim finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote. Der Stadtteil hat einen charmanten Ortskern mit historischen Gebäuden und einer Vielzahl von Restaurants und Cafés. Die Umgebung ist geprägt von Wohngebieten, Parks und Grünflächen, die zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten einladen.

Die Nähe zur Natur wird durch den nahegelegenen Naturpark Spessart unterstrichen, der vielfältige Möglichkeiten für Wanderungen und Erholung bietet. Insgesamt ist Großauheim ein attraktiver Wohnort für Familien, Pendler und Naturliebhaber.

Die attraktive Wohnlage am Hanauer Stadtrand kombiniert perfekt „Wohnen in ruhiger Lage“ mit „städtischem Flair“.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Wohnen/ Essen



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Essbereich



Einbauküche

# Exposé - Galerie

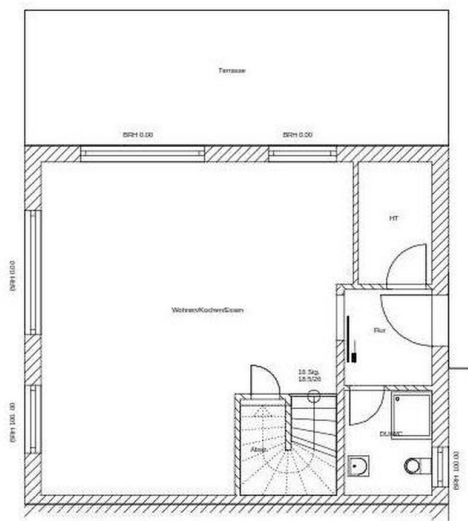


Arbeitszimmer

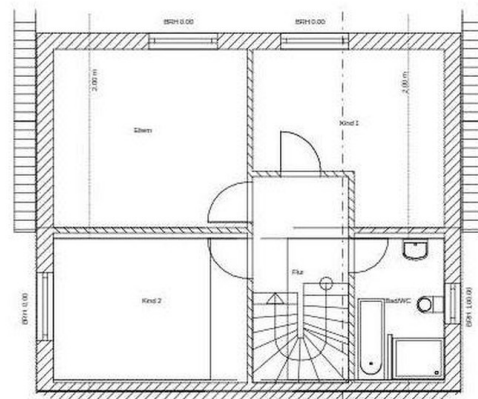


Bad OG

# Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS

Grundriss