

# Exposé

## Reihenendhaus in Hanau Klein-Auheim

### Charmantes Zuhause in Top Lage von Hanau Klein-Auheim



Objekt-Nr. **OM-468328**

**Reihenendhaus**

Verkauf: **585.000 €**

Ansprechpartner:  
Heinrich Papatschek

63456 Hanau Klein-Auheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	151,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.09.2026
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	158,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	166,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen ein sehr gepflegtes Haus in ruhiger Lage, in gepflegter Gemeinschaft, als Paar oder mit Kindern? Dann dürfte dieses Haus genau das richtige sein.

Das Haus ist voll unterkellert und teilt sich in einen Nutzkeller, Waschkeller und Partyraum. Vor dem Haus befinden sich zwei Parkplätze. Der Eingang im EG ist barrierefrei. Im EG befindet sich der Eingangsbereich mit eingebauter Garderobe, das Gäste WC, die neue separate Küche und das Wohn-/Esszimmer über das man in den Garten tritt. Über die großzügige Treppe gelangt man in das OG das von drei Zimmern auf zwei Zimmer (großer Schlafzimmer mit Blick auf das Naturschutzgebiet und das Gästezimmer) umgebaut wurde. Weiterhin befindet sich dort das modernisierte Bad mit Badewanne und Dusche. Weiter über die Treppe gelangt man in das voll ausgebaut Dachgeschoss, dies aktuell als Büro genutzt wird, mit Einbauschränk. Ebenso ist dort effizient und platzsparend die neue Gas-Therme untergebracht.

Aus dem EG betritt man unseren feinen nach Süden ausgerichteten Garten, der an eine Naturschutzwiese und ein Naturschutzgebiet grenzt.

## Ausstattung

Ausstattung / Renovierungen / Instandsetzungen:

2011 Bad komplett entkernt und neu ausgebaut

2018 Fassade von Fachfirma neu angelegt

2019 Gastherme komplett erneuert

2024 Neue Einbauküche

Alle Räume und Bodenbeläge wurden regelm. renoviert.

Der Zugang zum Garten und einige Fenster sind mit Fliegengittern (schwenkbar) ausgestattet

Zum Kaufpreis kommen noch hinzu:

2 Stellplätze zu 20.000,-- €

Abstand Küche und sonst. Einbauten 18.000,— €

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Unser Haus befindet in begehrter Lage, abseits von Strassen und Verkehr. Das Haus ist über eine verkehrsberuhigte (Spiel) Strasse mit 10 Km/h zu erreichen. In der Einfahrt zum Gelände befindet sich das gem. genutzte Müllhaus, somit gibt es keine störenden Tonnen vor den Häusern.

Die Anbindung an Hanau, Hanau Hbf oder Schulen ist ideal. Busse sind nur 3 Minuten entfernt. Ebenso gut ist die kurze Erreichbarkeit der Autobahn und der am Ortseingang befindlichen Einkaufsmöglichkeiten

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Eingang



Küchenausblick

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnen

# Exposé - Galerie



Terrasse



Aufgang

# Exposé - Galerie



OG Lesen / Gast



OG Impression

# Exposé - Galerie



Bad



DG Gast

# Exposé - Galerie



DG Büro

Grundstücksgröße = 151 m<sup>2</sup>  
mit 2 Stellplätzen

sowie 1/48stel der Allgemeinflächen  
(Wege, Spielfläche, Biotop, Grünflächen)

Flächen:	KG:	44,59 m <sup>2</sup>	NFL	
	EG:	49,72 m <sup>2</sup>	WFL	einschl. Terrasse
	OG:	43,20 m <sup>2</sup>	WFL	
	DG:	ca. 28,60 m <sup>2</sup>	WFL	wenn ausgebaut

---

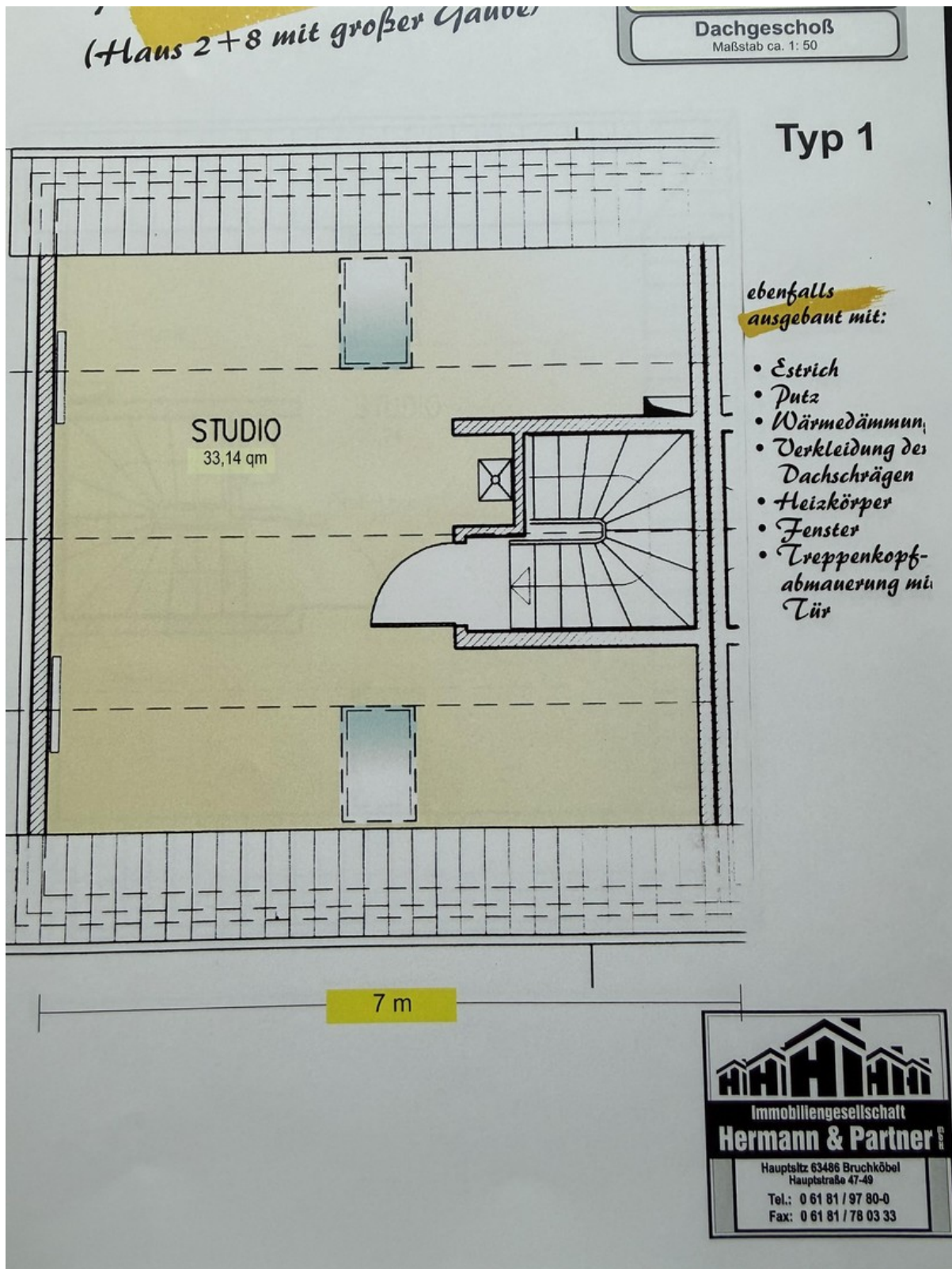
Gesamtfläche : 166,11 m<sup>2</sup> WNFL

---

---

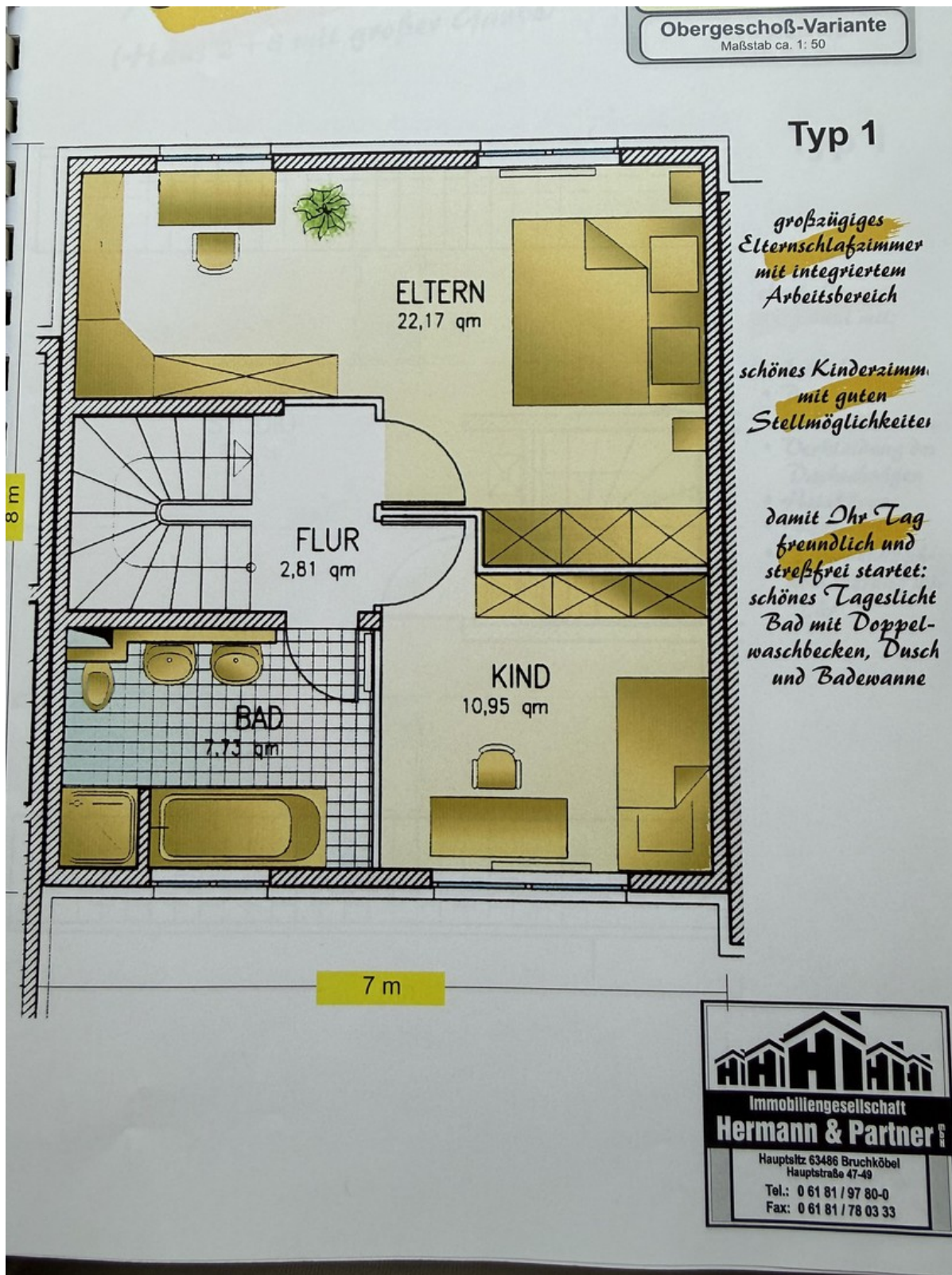
Flächenberechnung

# Exposé - Grundrisse



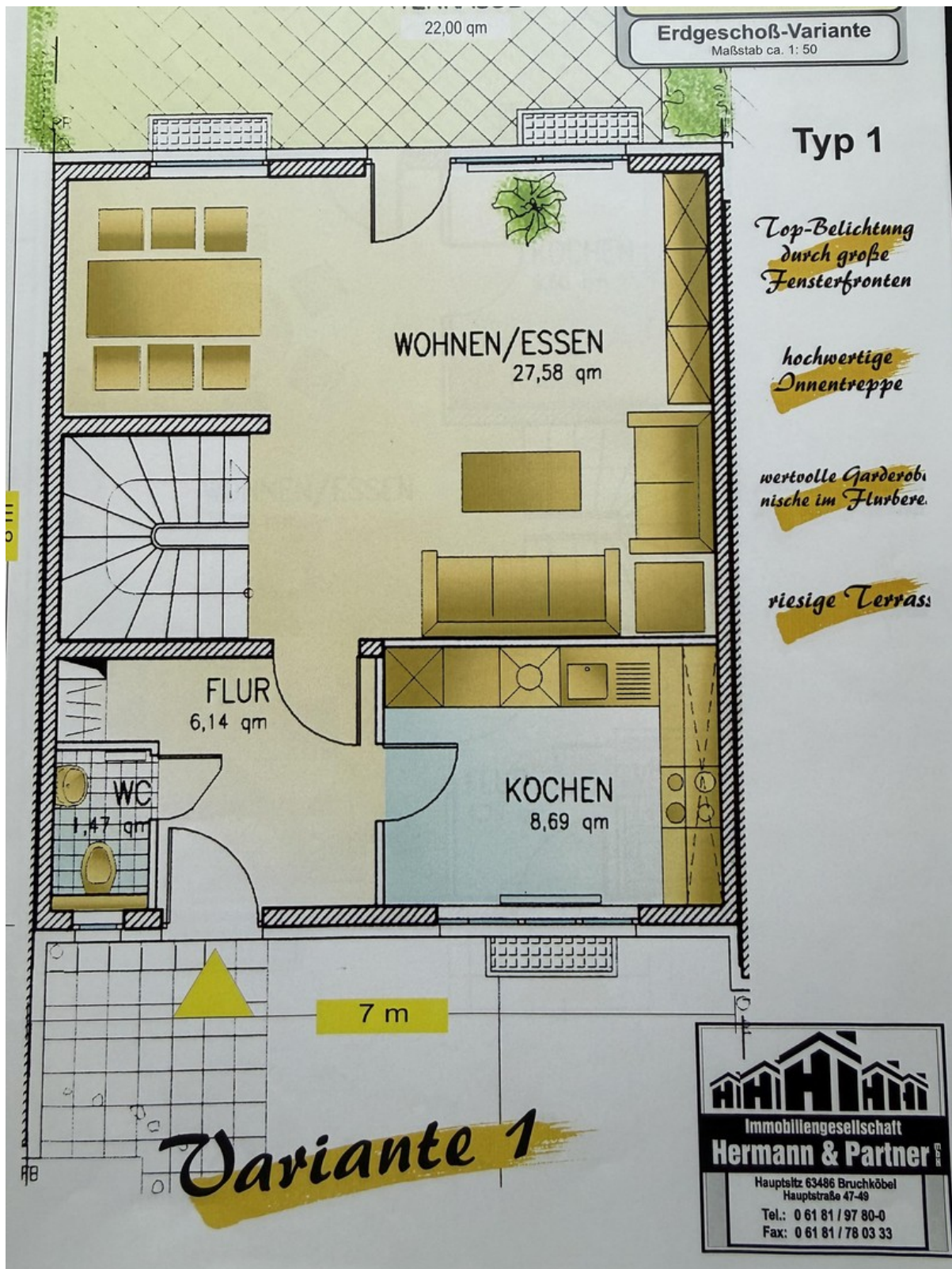
DG

# Exposé - Grundrisse



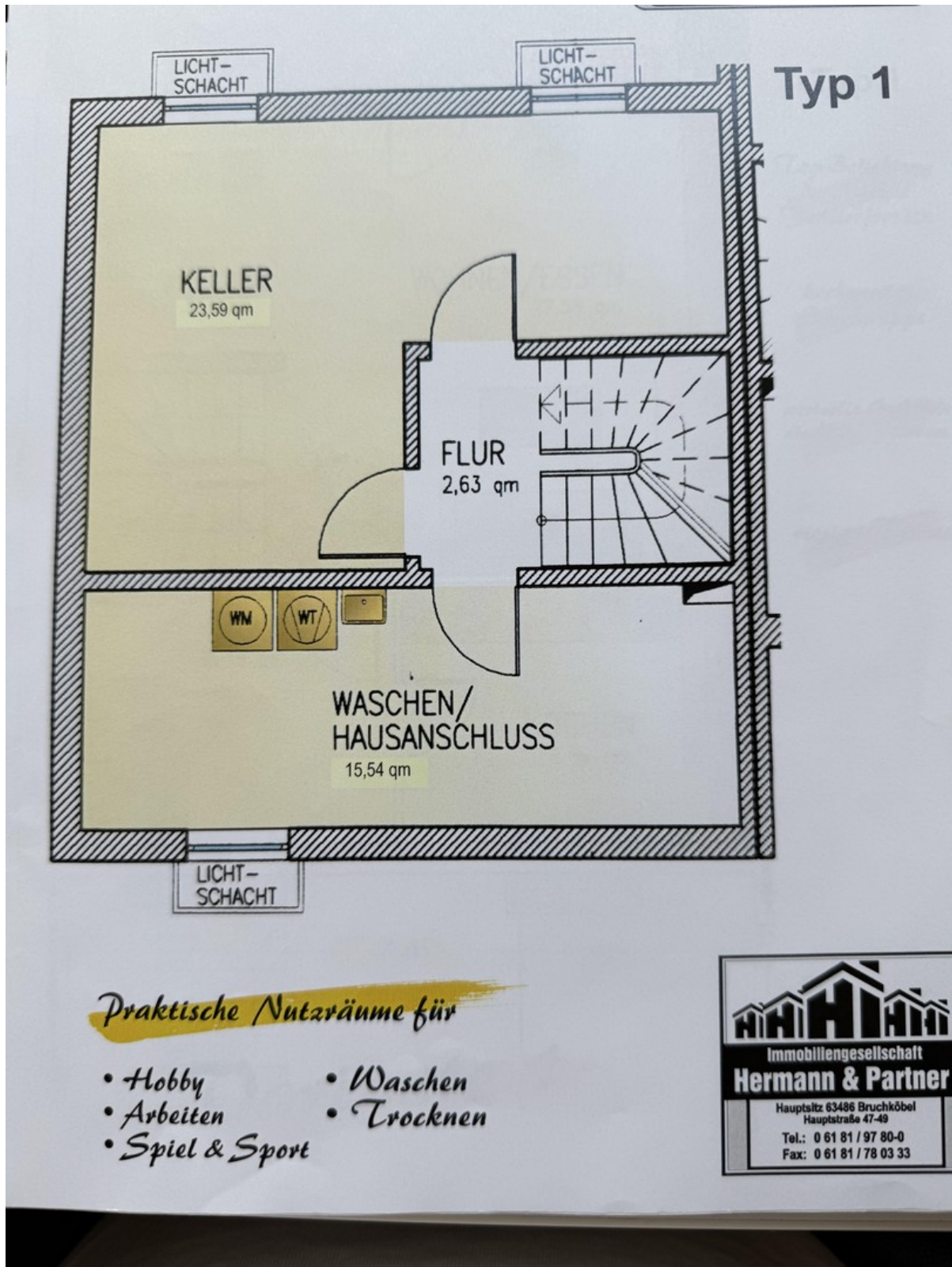
OG

# Exposé - Grundrisse



EG

# Exposé - Grundrisse



Keller