

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hanau

Wunderschöne 3 Zimmer Wohnung in Alt-Kesselstadt Hanau



Objekt-Nr. **OM-468843**
Erdgeschosswohnung

Verkauf: **350.000 €**

63454 Hanau
Hessen
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1975 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 7 | Zustand | gepflegt |
| Zimmer | 3,00 | Schlafzimmer | 2 |
| Wohnfläche | 99,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Fernwärme | Etage | Erdgeschoss |
| Hausgeld mtl. | 560 € | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen provisionsfrei eine großzügige 3-Zimmerwohnung in Hanau Alt-Kesselstadt. Die Wohnung befindet sich in einem 7-stöckigen Haus in Hochparterre. Sie ist sehr geschmackvoll ausgestattet und vollständig renoviert. Die Wohnfläche beträgt 99 qm. Das Wohnzimmer ist 26,25 qm groß mit Fensterfront zur Loggia, die 22 qm Fläche hat. Der unverbaubarer Ausblick ins Grüne vermittelt das Gefühl der Freiheit und lädt zum Verweilen ein. Die Loggia ist südwestlich ausgerichtet. Die Küche und das Schlaf-/Gästezimmer schließen auch an die selbe Loggia an. Das dritte Zimmer befindet sich in südöstlicher Richtung und hat auch eine Aussicht ins Grüne. Darüber hinaus gibt es noch einen kleinen Abstellraum. Die Wohnung ist mit einem Designerbad mit Dampfdusche und Bidet ausgestattet und voll gefliest. Das Bad hat eine Lackleuchtdecke. In allen Räumen befinden sich hochwertige Glastüren.

Ausstattung

Die Sicherheit der Wohnung ist durch teilweise angebrachte Fenster- und Balkontürgitter sowie eine spezielle Eingangstürschlosseinrichtung gewährleistet. Der Boden im Flur, Küche und Bad ist mit hochwertigen Fliesen bestückt; in den Zimmern befinden sich Laminatböden. Die Wohnung wird mit Fernwärme beheizt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen und bevorzugten Lage Hanaus mit einer sehr guten Infrastruktur. Es gibt eine gute Anbindung an die Autobahn und zu den Zügen. Das Lebensmittelgeschäft ist fußläufig in ca. 7 Min. erreichbar. An der Liegenschaft befinden sich freie Parkplätze. Es besteht die Möglichkeit eine TG oder Garage außerhalb der Anlage zu mieten.

Die Hanauer Innenstadt und somit auch die Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar und runden somit die Annehmlichkeiten eines Stadtlebens im Grünen ab.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essecke

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



kleiner Flur zum Schlafzimmerr



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeits-/Gästezimmer

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Dampfdusche

Exposé - Galerie



Designerbad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Lackleuchtdecke im Bad

Exposé - Galerie



Bad mit Bidet



Foyer mit Lackleuchtdecke

Exposé - Galerie



Flur



Foyer

Exposé - Galerie



Küche



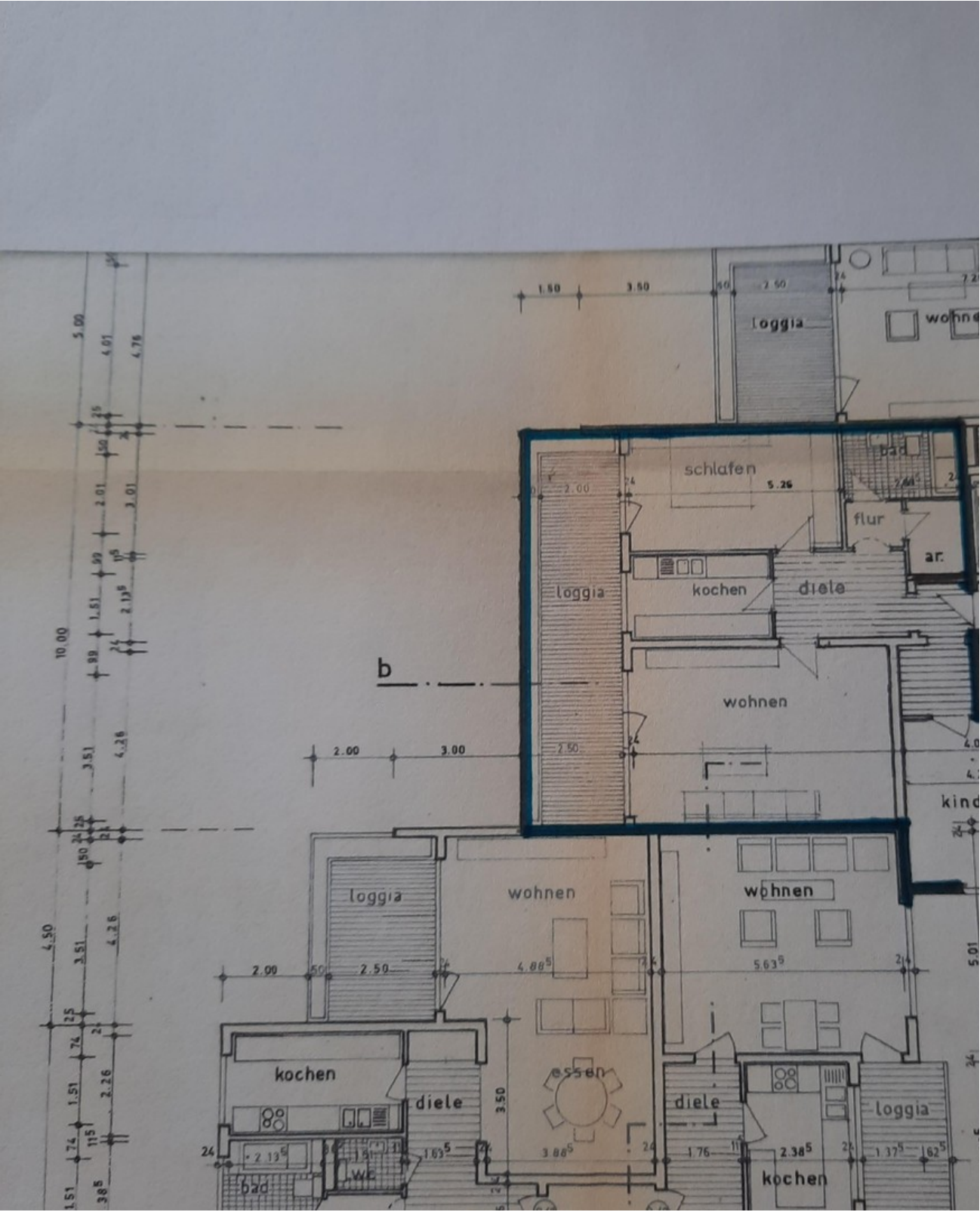
Loggia Ausblick

Exposé - Galerie



Loggia

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013


Gültig bis: 23.11.2027

Registriernummer ² HE-2017-001554788

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

| | | | |
|---|--|---|---|
| Gebäudetyp | Mehrfamilienhaus | |  |
| Adresse | Salisweg 45 a & Salisweg 45 b, 63454 Hanau | | |
| Gebäudeteil | Ganzes Gebäude | | |
| Baujahr Gebäude ³ | 1975 | | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4} | 2011 | | |
| Anzahl Wohnungen | 28 | | |
| Gebäudenutzfläche (A _N) | 2317 m ² | <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt | |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³ | Kraft-Wärmekopplung fossil | | |
| Erneuerbare Energien | Art: keine | Verwendung: keine | |
| Art der Lüftung/Kühlung | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung | | |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung) | | |

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
 Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller



Ingenieur
Sebastian Tuch
Ulanenplatz 2
63452 Hanau

Ingenieur- & Sachverständigenbüro
Sebastian Tuch

Ulanenplatz 2, 63452 Hanau
Fon 06181 - 96500-27 · Fax 06181 - 96500-28
www.sb-tuch.de · info@sb-tuch.de

24.11.2017

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der
bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation