

Exposé

Doppelhaushälfte in Hanau

**Ruhig wohnen in Feldrandlage: Doppelhaushälfte 5 Zi,
140 qm, Garage**



Objekt-Nr. OM-476616

Doppelhaushälfte

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:
Carmen Dohn

63454 Hanau
Hessen
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahmedatum	01.11.2026
Grundstücksfläche	185,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	140,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	25,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Licht, Raum und Wohnqualität – eine Doppelhaushälfte zum Wohlfühlen

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1996 vereint großzügiges Wohnen mit einer hochwertigen Ausstattung und einer familienfreundlichen Raumaufteilung. Auf rund 140 m² Wohnfläche und einem 185 m² großen Grundstück erwartet Sie ein Zuhause, das mit viel Tageslicht, einer angenehmen Wohnatmosphäre und zahlreichen Ausstattungsdetails überzeugt.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt die offene und helle Gestaltung auf. Große Fensterflächen lassen die Sonne nahezu den ganzen Tag ins Haus und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt des Hauses und bietet viel Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Von hier gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse. Sowohl die Terrasse als auch der Balkon in Südausrichtung wurden mit hochwertigem Cumaru-Hartholz ausgestattet. Das edle Tropenholz überzeugt durch seine warme Optik, seine außergewöhnliche Widerstandsfähigkeit und seine lange Lebensdauer – ein besonderes Ausstattungsmerkmal, das den hochwertigen Gesamteindruck des Hauses unterstreicht.

Die moderne Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und mit hochwertigen Siemens-Elektrogeräten ausgestattet. Hier finden Hobbyköche ebenso wie Familien ideale Voraussetzungen für den Alltag.

Ein weiteres Highlight ist das im Jahr 2009 modernisierte Vollbad mit komfortabler Fußbodenheizung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC.

Das Haus verfügt insgesamt über fünf gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Der vollunterkellerte Bereich bietet zusätzlichen Stauraum sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Hobby-, Fitness- oder Hauswirtschaftsbereich.

Besonders praktisch ist die Garage mit direktem Zugang ins Haus. Dank elektrischem Garagentor gelangen Sie auch bei schlechtem Wetter trockenen Fußes ins Haus. Ein zusätzlicher Stellplatz vor der Garage bietet weiteren Komfort.

Beheizt wird die Immobilie über eine sparsame Buderus-Ölzentralheizung (Baujahr 2002). Ein besonderer Vorteil: Während der Sommermonate kann die Heizungsanlage vollständig abgeschaltet werden, da die Warmwasserbereitung über separate Durchlauferhitzer erfolgt. Dadurch entstehen außerhalb der Heizperiode keine unnötigen Bereitschaftsverluste.

Abgerundet wird das Angebot durch einen bereits bis ins Haus verlegten Glasfaseranschluss, Rollläden an nahezu allen Fenstern sowie die ruhige und familienfreundliche Wohnlage in Hanau-Mittelbuchen.

Diese Doppelhaushälfte eignet sich ideal für Familien, Paare oder alle, die ein gepflegtes Zuhause mit großzügigem Platzangebot, hochwertiger Ausstattung und viel Licht in einer der beliebtesten Wohnlagen Hanaus suchen.

Ausstattung

Ausstattung auf einen Blick

Ca. 140 m² Wohnfläche

Ca. 185 m² Grundstück

Baujahr 1996

5 Zimmer

Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich

Modernisiertes Vollbad (2009) mit Fußbodenheizung

Separates Gäste-WC

Hochwertige Einbauküche mit Siemens-Elektrogeräten

Balkon und Terrasse in Südausrichtung

Terrasse und Balkon mit exklusivem Cumaru-Hartholz

Voll unterkellert

Garage mit elektrischem Tor und direktem Hauszugang

Zusätzlicher Stellplatz vor der Garage

Buderus-Ölzentralheizung (2002)

Warmwasser über Durchlauferhitzer

Glasfaseranschluss vorhanden

Manuelle Rollläden an nahezu allen Fenstern

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Fichtelgebirgsstraße im beliebten Hanauer Stadtteil Mittelbuchen – einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Die verkehrsberuhigte 30-km/h-Anliegerstraße bietet ein angenehmes Wohnumfeld und ist besonders bei Familien, Berufspendlern und allen beliebt, die naturnah wohnen und dennoch auf eine gute Infrastruktur nicht verzichten möchten.

Mittelbuchen verbindet dörflichen Charme mit den Vorzügen der Stadt Hanau. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie eine Grundschule befinden sich in kurzer Entfernung. Weiterführende Schulen und ein umfangreiches Freizeit- und Kulturangebot sind in den benachbarten Hanauer Stadtteilen schnell erreichbar.

Die Umgebung bietet einen hohen Freizeitwert: Spazier- und Radwege (u.a. die Hohe Straße), Felder sowie nahegelegene Waldgebiete laden zu Erholung und sportlichen Aktivitäten direkt vor der Haustür ein.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Über die Bundesstraße B45 sowie die Autobahnen A66 und A45 sind Hanau, Frankfurt am Main, Aschaffenburg und das gesamte Rhein-Main-Gebiet schnell erreichbar. Der Regionalbahnhof Wilhelmsbad ist nur 3 km entfernt und auch der Hanauer Hauptbahnhof mit Regional- und ICE-Anschluss sowie ein gut ausgebauten Busnetz sorgen zudem für eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, einer familienfreundlichen Nachbarschaft sowie einer hervorragenden Anbindung an die wirtschaftsstarke Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main – ideale Voraussetzungen sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Eingang



Vorderansicht (Anliegerweg)

Exposé - Galerie



heller Eingangsbereich



Einbauküche

Exposé - Galerie



Gäste WC im EG



Tür zum Gäste WC



modernes offenes Treppenhaus

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Terrassenzugang



Südterrasse mit Hartholz Belag

Exposé - Galerie



Flur 1. OG Ri Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Vollbad mit Fußbodenheizung



Großzügige Badewanne

Exposé - Galerie



Gäste/Kinderzimmer



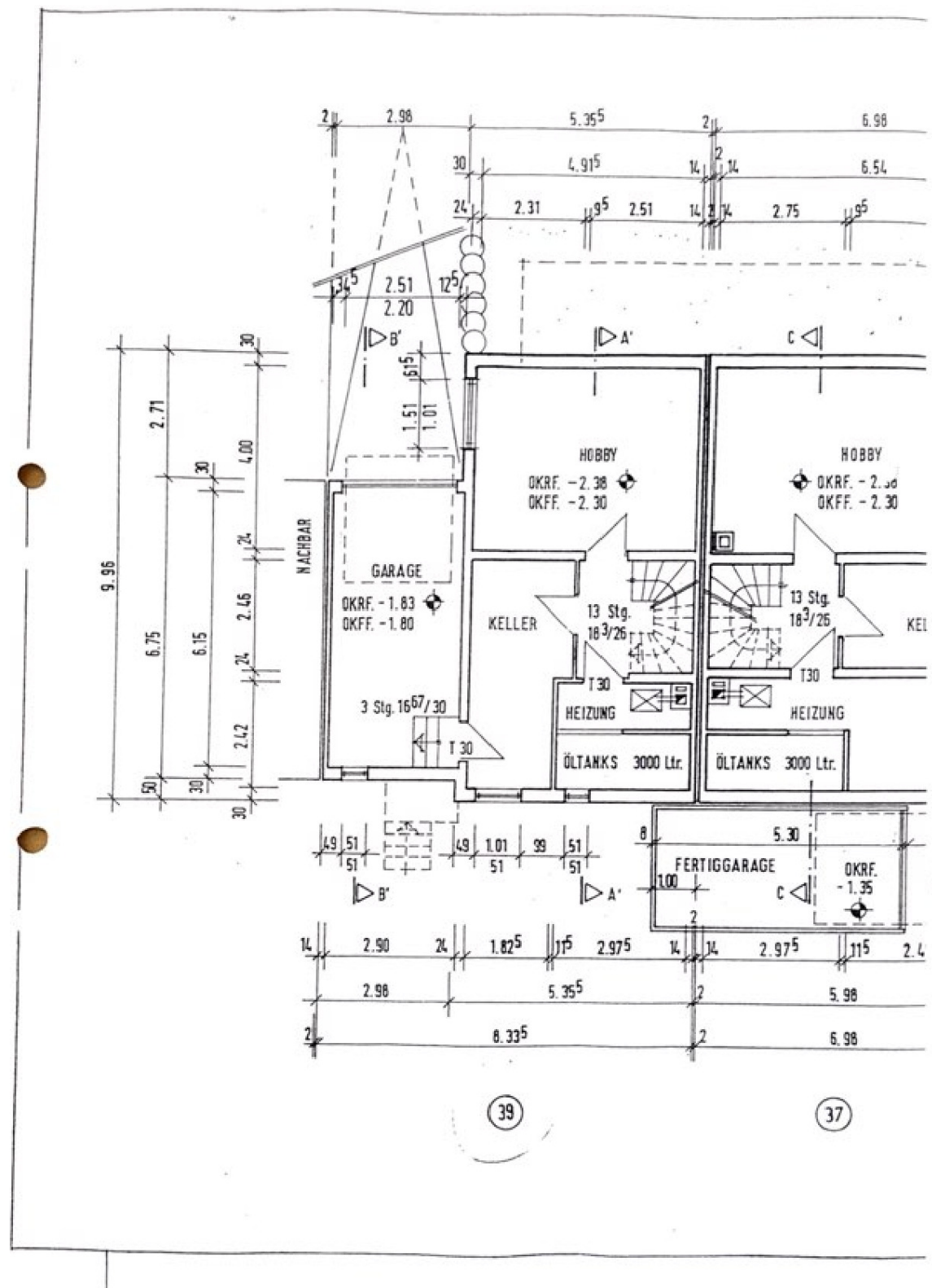
Dachstudio

Exposé - Galerie



Dachstudio

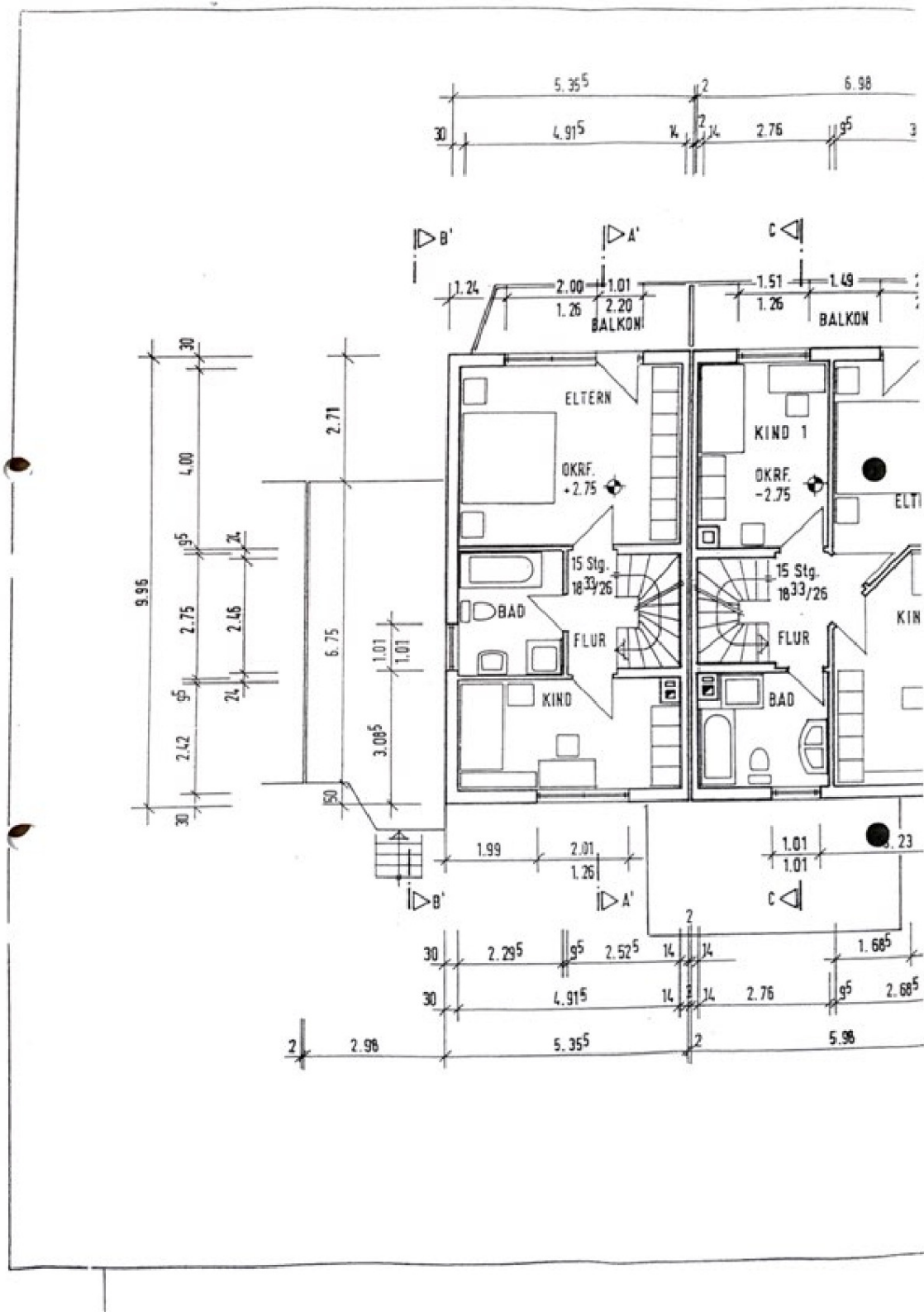
Exposé - Grundrisse



This architectural floor plan depicts a two-story residential building with a symmetrical layout. The plan includes the following details:

- Orientation and Location:** The house is situated on FICHELGEBIGSSTRASSE. The plot boundaries are labeled "GRUNDSTÜCKSGRENZE".
- Rooms and Features:**
 - Wohnen (Living):** Features a fireplace (KAMIN) and a circular coffee table.
 - Küche (Kitchen):** Located on both floors, equipped with a sink and stove.
 - Essen (Dining):** Centrally located on the ground floor.
 - Diele (Hallway):** Connects the main rooms.
 - WC (Toilet):** Located on the ground floor.
 - Stairs:** Multiple staircases are shown, including a central staircase and side stairs labeled "15 Stg. 18.33/26" and "3 Stg. 16.67/26".
 - Basement:** Includes a "gepl. - 0.50" (planned) level and a "vorh. - 0.50" (existing) level.
- Dimensions:**
 - Overall Dimensions:** 2.89m (width) by 9.96m (depth).
 - Room Dimensions:** Various room dimensions are provided, such as 2.01m x 1.01m for the living area and 2.46m x 1.24m for the kitchen.
 - Plot Dimensions:** The plot is 6.98m wide and 5.00m deep.
- Other Labels:** "TERRASSE" (terrace), "OKR. ± 0.00" (ground level), and "GR-GRENZE" (boundary line) are also present.

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

