

# Hanau Klein-Auheim



## Wichtige Daten im Überblick

<b>Objektart</b> :	1 – 2 Familienhaus Fachwerk	<b>Lage</b> :	ruhige und zentrale Wohnlage
<b>Baujahr</b> :	1920 / 2001 / 2009 / 2021	<b>Ausstattung</b> :	umfangreiche Modernisierungen
<b>Wohnfläche</b> :	ca. 320 m <sup>2</sup>	<b>Extras</b> :	2x EBK, Kachel- und Pelletofen Galerie, neues Wohlfühlbad Werkstatt mit 4t KFZ-Hebebühne
<b>Nutzfläche</b> :	ca. 120 m <sup>2</sup> Scheunengebäude vielfältige Nutzungsmöglichkeit		
<b>Grundstück</b> :	ca. 760 m <sup>2</sup>	<b>KFZ-Stellplätze</b> :	2x Garage, 4x KFZ-Stellplatz 1 Carport
<b>Kaufpreis</b> :	€ 980.000,--	<b>Übergabe</b> :	nach Absprache
<b>Energiebedarfsausweis -- Gas-Zentralheizung -- Endenergiebedarf: 154,5 kWh/m<sup>2</sup>a</b>			

Das Angebot erfolgt freibleibend, Zwischenverkauf bleibt vorbehalten

# Hanau Klein-Auheim

## Besondere Gelegenheit

### Objektbeschreibung

Lassen Sie **Ihren Wohn-(T)raum wahr werden.....**

Idyllisch und beschaulich liegt Ihr neues Zuhause in einer **ruhigen Anliegerstrasse** im alten Ortskern von Hanau Klein-Auheim.

Das um 1920 erbaute **2-Familienhaus** wurde im Laufe der Zeit immer wieder erweitert und modernisiert. Das Anwesen präsentiert sich heute in einem **liebevoll gepflegten Gesamtzustand** und bietet **viele Extras**.

Das Platzangebot des Hauses mit seinen 3 Wohnebenen und **8-10 Zimmern** ist riesig. Dadurch eignet es sich hervorragend als Mehrgenerationenhaus oder zur gemischten Nutzung: **Wohnen und Praxis/Büro/Hobby**.

Im Erdgeschoss befindet sich eine **gemütliche Wohnung** mit ca. 130 m<sup>2</sup>. Das Obergeschoss bietet eine großzügige Maisonette Wohnung mit sehr viel Platzangebot.

Der **riesige Wohn- Essbereich** mit angrenzender Küche bildet den zentralen Mittelpunkt. Das Raumkonzept mit seinen 190 m<sup>2</sup> ist **großzügig und offen** gestaltet.

Im Zuge der Energieverteuerung bieten die zusätzlichen **alternativen Heizmöglichkeiten** Kachel-, Holz- und Pelletofen große Vorteile.

Das Dachgeschoss wurde 2021 als sinnvolle Ergänzung zum Obergeschoss ausgebaut. Hier entstand unter anderem ein helles, modernes, ca. 20 m<sup>2</sup> großes **Wohlfühlbad**.

Der liebevoll angelegte Garten bietet reichlich Gelegenheit für **Freizeit, Ruhe und Erholung**. Ebenfalls gehören zu diesem schönen Anwesen eine vielseitig nutzbare Scheune, ein Nebengebäude und im Innenhof mehrere KFZ-Stellplätze mit Carport. In der Scheune wurden 2 Kfz Stellplätze und eine **Werkstatt mit 4t Hebebühne** erstellt.

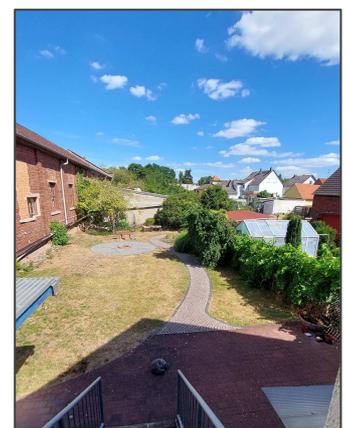
Nicht nur die **Besonderheit** dieses wunderschönen Schmuckstückes, sondern auch die Gemütlichkeit, der Charme und das **riesige Platzangebot** werden Sie begeistern. Hier entdecken Sie ein **ganz besonderes Wohngefühl**.

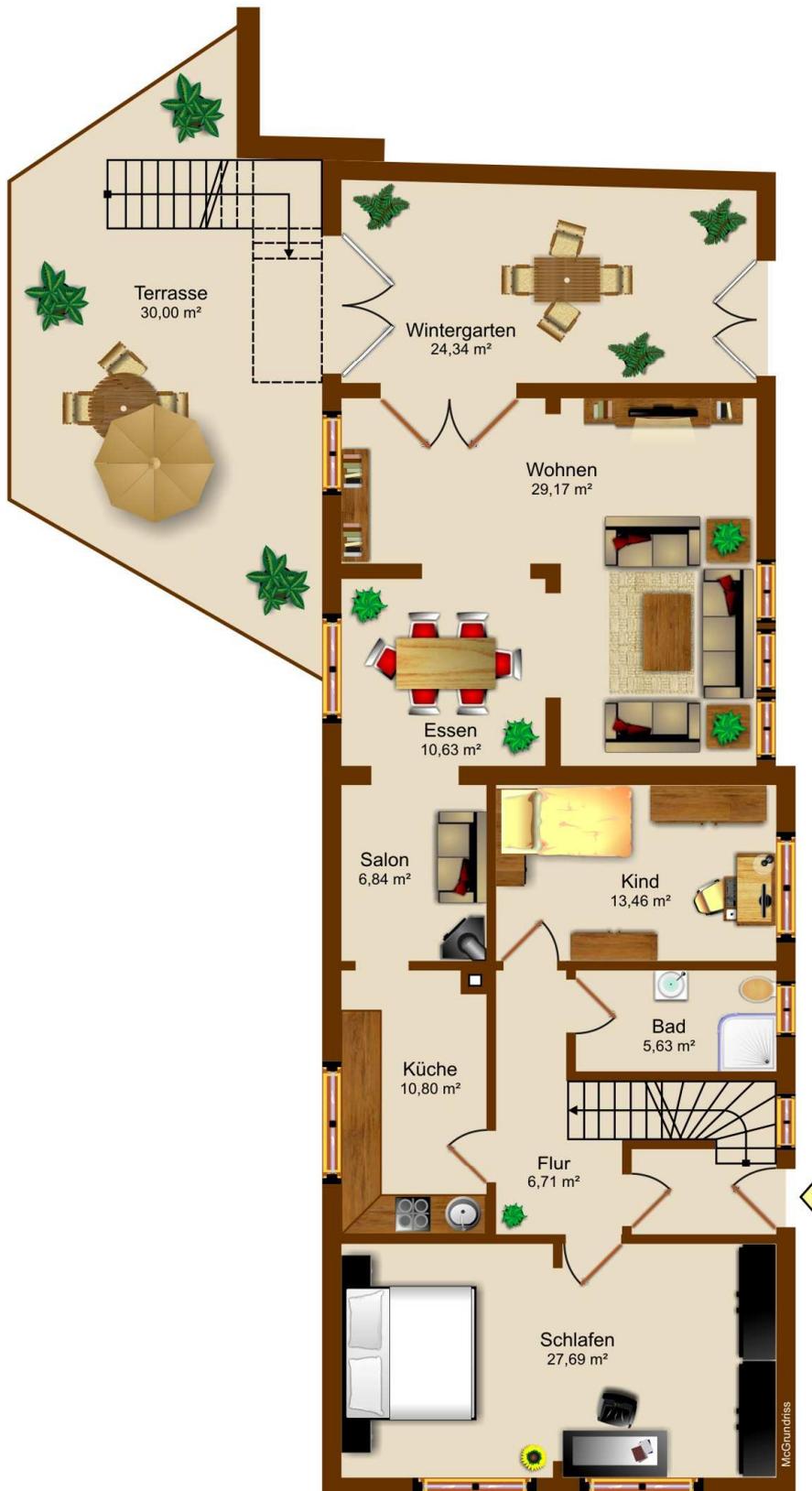
### Lage

Hanau ist eine Stadt mit **ausgezeichneter Infrastruktur**. Dies gilt besonders für Kindergärten, Grundschulen und Gymnasien.

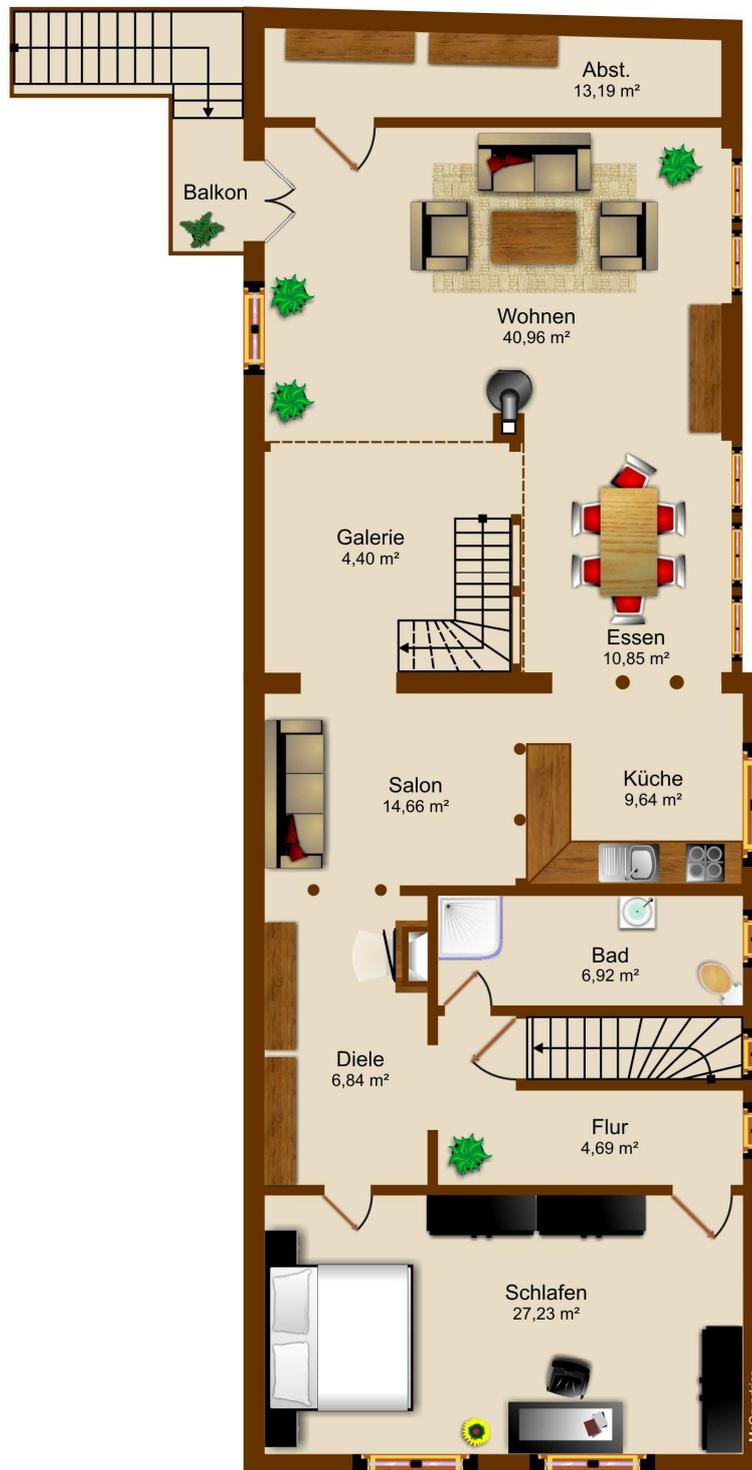
Zudem besticht Hanau durch vielfältige Sportmöglichkeiten, Freizeitaktivitäten und ein großes kulturelles Angebot und bildet damit eine **ein ideales Umfeld für den Lebensmittelpunkt**.

Über Autobahnanschlüsse, Bus und Bahn erreichbar, verfügt Hanau über eine **hervorragende Verkehrsverbindung**, welche die Nähe zu Frankfurt, den Flughafen und das gesamte Rhein-Main-Gebiet voll zur Geltung bringt.

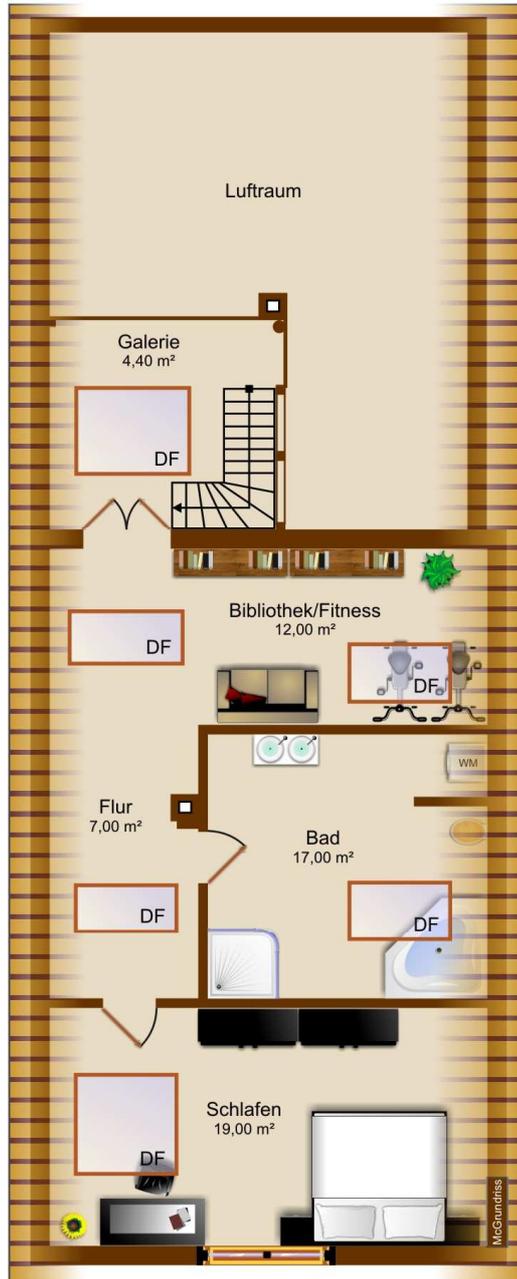




**Erdgeschoss**



**Obergeschoss**



---

**Dachgeschoss**