

Hanau - Innenstadt

Mehrfamilienhaus in ruhiger Innenstadtlage von Hanau

Objektnummer: 26001083



KAUFPREIS: 720.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 359,29 m² • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 257 m²

Objektnummer: 26001083 - 63450 Hanau - Innenstadt

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26001083 - 63450 Hanau - Innenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26001083
Wohnfläche	ca. 359,29 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	16
Baujahr	1897

Kaufpreis	720.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 132 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 359 m ²

Objektnummer: 26001083 - 63450 Hanau - Innenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
----------------	-----------------------------------

Objektnummer: 26001083 - 63450 Hanau - Innenstadt

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Wohneinheiten, das ursprünglich im Jahr 1897 erbaut wurde. Die Immobilie überzeugt durch ihren soliden Zustand. Das Objekt ist Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage (Ensembleschutz). Die aktuelle jährliche Nettokaltmiete beträgt 30.396,00 €.

Im Jahr 1998 erfolgte die Dämmung des Dachbodens, gefolgt vom Einbau einer modernen Gasbrennwertheizung im Jahr 2004. In den Jahren 2010 bis 2011 wurde die Erdgeschosswohnung renoviert. Dabei wurden unter anderem Fenster, Badezimmer, Elektrik, Böden sowie Heizkörper erneuert. Im Jahr 2012 wurde zudem die rückseitige Fassade gedämmt.

Auch die Wohnung im 3. Obergeschoss wurde saniert und modernisiert. Darüber hinaus wurden die übrigen Fenster im Zeitraum von 2016 bis 2022 sukzessive erneuert, teilweise inklusive Rollläden.

Durch die fortlaufenden Investitionen präsentiert sich das Gebäude insgesamt in einem zeitgemäßen Zustand mit stabiler Mietsituation und weiterem Entwicklungspotenzial. Die Immobilie stellt somit eine nachhaltige Kapitalanlage mit solider Substanz dar.

Objektnummer: 26001083 - 63450 Hanau - Innenstadt

Alles zum Standort

Hanau präsentiert sich als dynamischer Wirtschaftsstandort im Rhein-Main-Gebiet mit einer aktiven Bautätigkeit im Wohnimmobilienmarkt. Die Stadt profitiert von einer starken Unternehmenslandschaft, unter anderem mit namhaften Firmen wie Goodyear Dunlop und Heraeus, sowie einer exzellenten Verkehrsanbindung, die Hanau zu einem attraktiven Knotenpunkt für Pendler und Investoren macht.

Die Innenstadt von Hanau besticht durch ihre attraktive Mischung aus renovierten Mehrfamilienhäusern und einer ruhigen, sicheren Atmosphäre, die besonders junge Berufstätige und Paare anspricht. Mit Wohnflächen zwischen 45 und 60 Quadratmetern und einer durchdachten Infrastruktur bietet der Stadtteil eine ideale Basis für urbane Wohnkonzepte. Die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel wie die S-Bahn-Station Hanau Nord, die zu Fuß gut erreichbar ist, sowie die Nähe zu den Autobahnen A3, A45 und A66 unterstreichen die exzellente Erreichbarkeit und erhöhen die Attraktivität für eine breite Mieterschaft.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine Vielzahl an infrastrukturellen Highlights, die den Standort nachhaltig aufwerten. Im Bereich Gesundheit sind renommierte Einrichtungen wie das Klinikum Hanau und diverse Facharztpraxen in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, was eine zuverlässige medizinische Versorgung garantiert. Für den täglichen Bedarf und Einkaufsmöglichkeiten sorgen nahegelegene Supermärkte und Fachgeschäfte, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Die Bildungsinfrastruktur ist mit mehreren Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführenden Schulen in einem Umkreis von bis zu zehn Minuten fußläufig optimal aufgestellt und sichert somit eine langfristige Nachfrage von Familien und jungen Mietern. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeit- und Kulturstätten wie die Main-Kinzig-Halle und den Congress-Park Hanau, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind und das urbane Lebensgefühl abrunden.

Für Investoren bietet diese Lage eine überzeugende Kombination aus stabiler Mietnachfrage, hervorragender Infrastruktur und vielversprechendem Wertsteigerungspotenzial. Die zentrale Lage in Hanau mit ihrer ausgezeichneten Verkehrsanbindung, dem vielfältigen Angebot an Gesundheits- und Bildungseinrichtungen sowie einem breiten Freizeit- und Gastronomieangebot schafft eine nachhaltige Basis für eine attraktive und renditestarke Kapitalanlage. Die Innenstadt von Hanau präsentiert sich somit als ein zukunftsicherer Standort mit hoher Lebensqualität und stabiler Marktnachfrage, der Investoren eine verlässliche Perspektive bietet.

Objektnummer: 26001083 - 63450 Hanau - Innenstadt

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26001083 - 63450 Hanau - Innenstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

von Poll Immobilien GmbH

Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: +49 69 - 26 91 57 0

E-Mail: commercial.frankfurt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com