Hanau / Kesselstadt

BESTLAGE Kesselstadt: Reihenhaus in Schloßnähe!

Objektnummer: 25084004

KAUFPREIS: 519.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 124 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 148 m²

Objektnummer: 25084004 - 63454 Hanau / Kesselstadt

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

Objektnummer: 25084004 - 63454 Hanau / Kesselstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	25084004
Wohnfläche	ca. 124 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1999

Kaufpreis	519.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 51 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25084004 - 63454 Hanau / Kesselstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	39.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.02.2035	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 25084004 - 63454 Hanau / Kesselstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25084004 - 63454 Hanau / Kesselstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25084004 - 63454 Hanau / Kesselstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25084004 - 63454 Hanau / Kesselstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25084004 - 63454 Hanau / Kesselstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25084004 - 63454 Hanau / Kesselstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25084004 - 63454 Hanau / Kesselstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25084004 - 63454 Hanau / Kesselstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25084004 - 63454 Hanau / Kesselstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25084004 - 63454 Hanau / Kesselstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25084004 - 63454 Hanau / Kesselstadt

Ein erster Eindruck

Lage, Lage, Lage - die Ihresgleichen sucht: Das moderne Reihenmittelhaus befindet sich in einmaliger Lage - ruhig und nahe des Mains und Schloß Philippsruhe. Sämtliche Wege des täglichen Bedarfs sowie in die umliegend vielfältige Gastronomie lassen sich hier problemlos fußläufig erledigen. Ebenso ist die Hanauer Innenstadt innerhalb kurzer Zeit erreichbar.

Das nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geteilte Wohndomizil wurde massiv und voll unterkellert im Jahr 1999 erbaut und besticht durch modernes Wohnambiente, klare Linien, lichtdurchflutete Räume und einen herausragenden Pflegezustand.

Vielfältig nutzbare ca. 124 m² Wohnfläche verteilen sich über drei Wohnetagen. Das Haus verfügt über einen geschmackvollen Wohn-/Essbereich mit elegantem Wintergarten und Zugang auf die Terrasse und den kleinen Garten sowie über weitere vier Wohn-/Schlafräume in Ober- und Dachgeschoss. Weiteres Platzangebot findet sich auf ca. 43 m² Nutzfläche bzw. zwei geräumigen Kellerräumen im Untergeschoss sowie auf ca. 8,50 m² Nutzfläche im Spitzboden.

Das familienfreundliche Reihenmittelhaus der Energieeffizienzklasse A überzeugt vor allem durch die zuletzt erfolgten Modernisierungsmaßnahmen: Beide Tageslichtbäder in Ober- und Dachgeschoss sowie das Gäste-WC im Erdgeschoss wurden im Jahr 2021 und die Gastherme der Fa. Vaillant in 2017 erneuert. Die Hebeanlage stammt aus dem Jahr 2025.

Eine chice Einbauküche (inklusive Elektrogeräten der Marken "Siemens" und "Bosch"), ein kleiner, liebevoll angelegter Garten mit sonniger Terrasse und ein Garagenplatz (in einer Duplex-Garage) runden dieses hochattraktive Immobilienangebot ab.

Objektnummer: 25084004 - 63454 Hanau / Kesselstadt

Ausstattung und Details

Das moderne Reihenmittelhaus befindet sich in einmaliger Lage - ruhig und nahe des Mains und Schloß Philippsruhe und verfügt über eine Vielzahl gehobener Ausstattungsdetails:

* Massivbauweise
* Voll unterkellert
* Wintergarten
* Top-Pflegezustand
* NEU in 2021: Zwei Tageslichtbäder
* NEU in 2021: Gäste-WC
* Einbauküche ((inklusive Elektrogeräten der Marken "Siemens" und "Bosch")
* NEU in 2017: Gastherme der Fa. "Vaillant"
* Energieeffizienzklasse A
* NEU in 2025: Hebeanlage
* Kabelanschluss
* Garagenplatz (in einer Duplex-Garage)
* Grundstück nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geteilt
* u. v. m.

Objektnummer: 25084004 - 63454 Hanau / Kesselstadt

Alles zum Standort

Diese attraktive Immobilie befindet sich in Bestlage Kesselstadts und in unmittelbarer Nähe des Schloss Philippsruhe. Das Mainufer und die wunderschönen Park- und Grünflächen am Schloss Philippsruhe sind fußläufig erreichbar und auch Distanzen zur Hanauer City sowie zu West- und Hauptbahnhof sind schnell zu bewältigen.

Die Brüder-Grimm-Stadt liegt im östlichen Rhein-Main-Gebiet und verfügt über ein breites Angebotsspektrum an Einkaufsmöglichkeiten, Fach- und Allgemeinärzten sowie allen Schulformen. Zudem bietet sie vielfältige Freizeit- und Kulturangebote: Golfplätze und Reiterhöfe, Tennisclubs und interessante Rad- und Wanderwege befinden sich in unmittelbarer Nähe dieses hochattraktiven Anwesens.

Hanau verfügt über ausgezeichnete Nahverkehrsverbindungen und ist sehr gut an die Rhein-Main-Autobahnnetze angebunden: Hervorzuheben sind die ICE- und S-Bahn-Anschlüsse über Haupt- bzw. Westbahnhof und die hervorragende Erreichbarkeit der Autobahnen A45, A66 und A3.

Objektnummer: 25084004 - 63454 Hanau / Kesselstadt

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.2.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 39.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25084004 - 63454 Hanau / Kesselstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Regine Bornhorst & Michael Bornhorst

Hauptstraße 31, 63486 Bruchköbel
Tel.: +49 6181 - 90 68 18 4
E-Mail: main-kinzig-kreis@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com