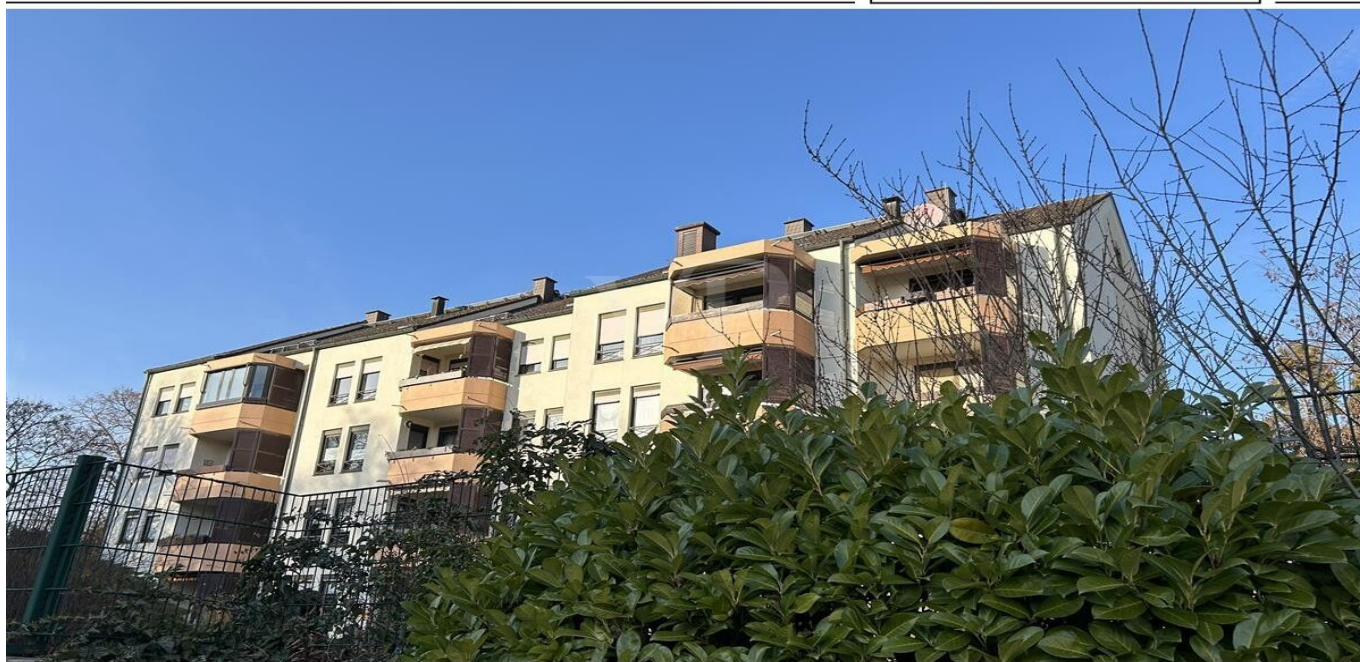


Hanau

Ruhige Innenstadttrandlage: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit vielen Extras!

Objektnummer: 26084001



www.von-poll.de

KAUFPREIS: 190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26084001 - 63450 Hanau

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

Objektnummer: 26084001 - 63450 Hanau

Auf einen Blick

Objektnummer	26084001
Wohnfläche	ca. 81 m ²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1981
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	190.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 35 m ²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26084001 - 63450 Hanau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	158.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.09.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 26084001 - 63450 Hanau

Die Immobilie



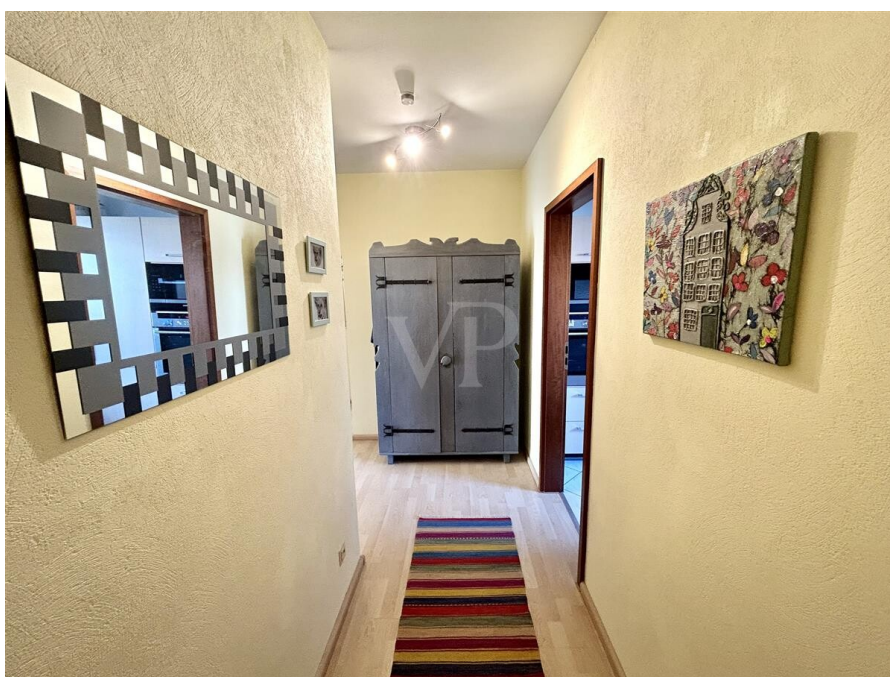
Objektnummer: 26084001 - 63450 Hanau

Die Immobilie



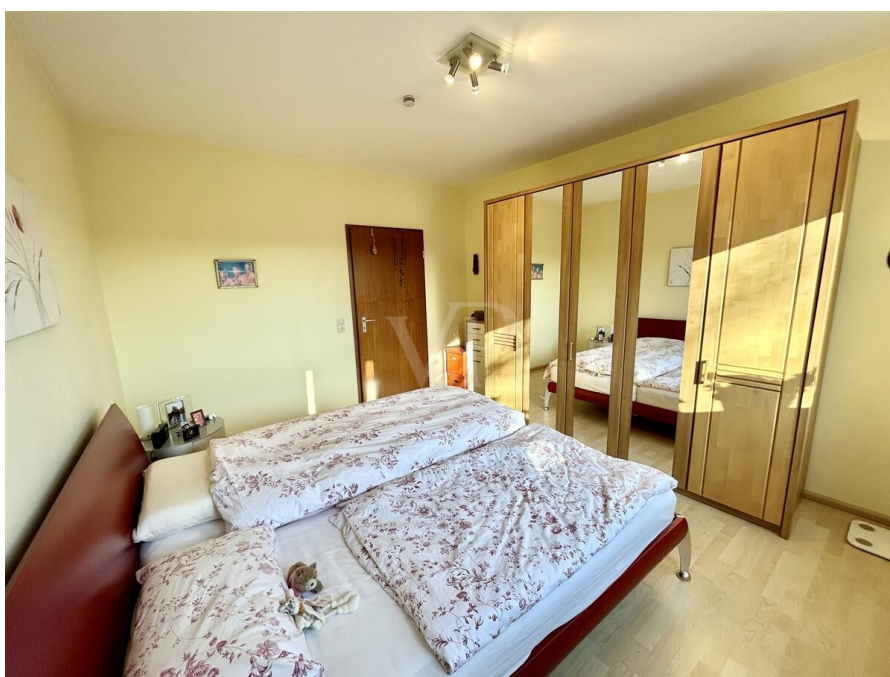
Objektnummer: 26084001 - 63450 Hanau

Die Immobilie



Objektnummer: 26084001 - 63450 Hanau

Die Immobilie



Objektnummer: 26084001 - 63450 Hanau

Die Immobilie



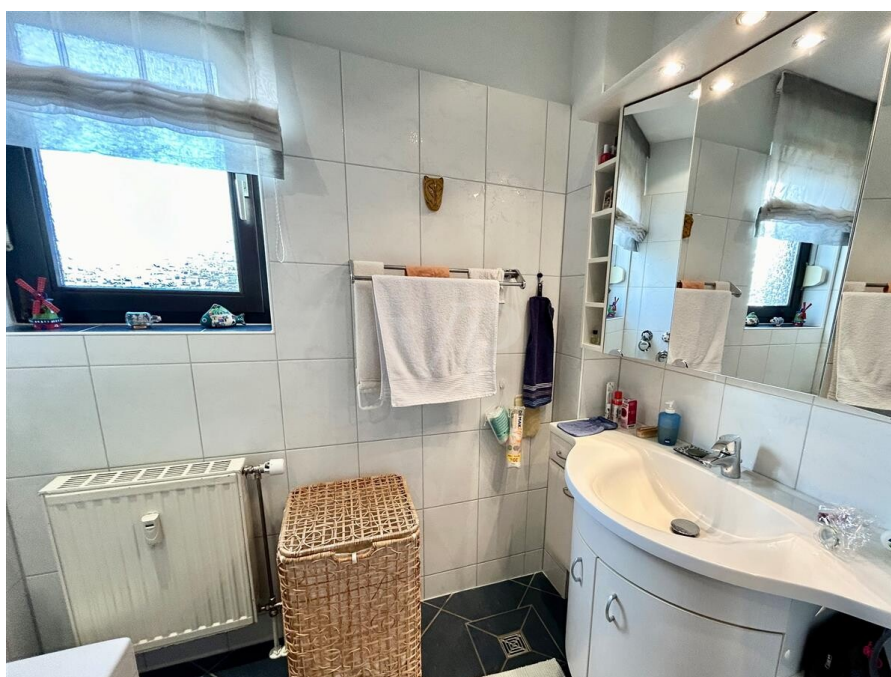
Objektnummer: 26084001 - 63450 Hanau

Die Immobilie



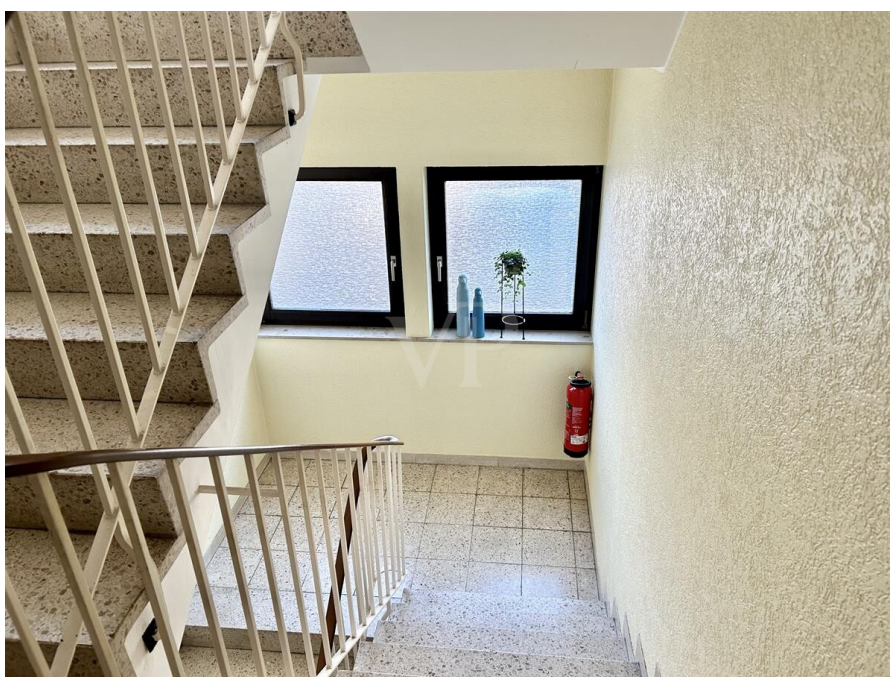
Objektnummer: 26084001 - 63450 Hanau

Die Immobilie



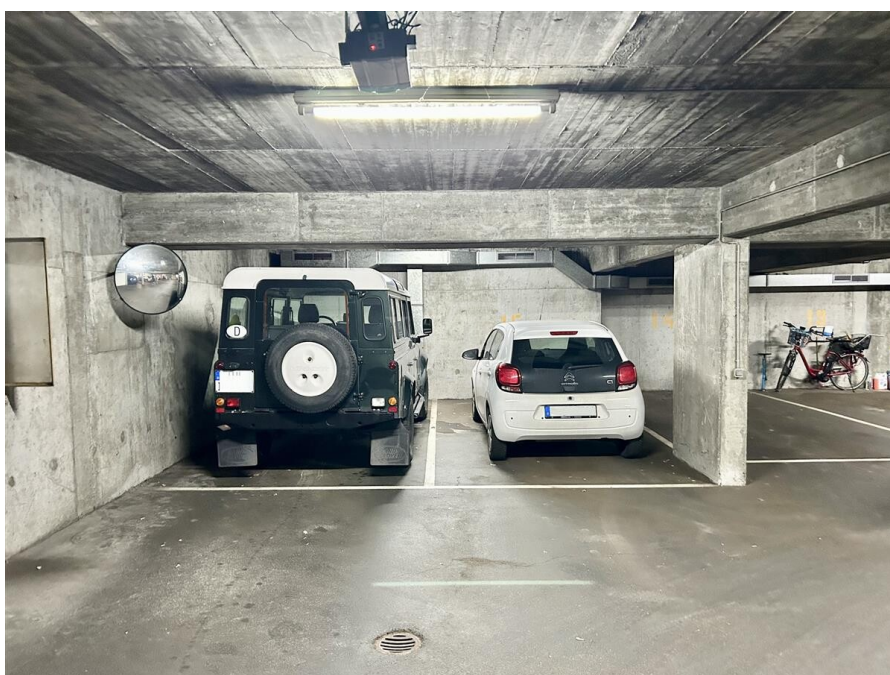
Objektnummer: 26084001 - 63450 Hanau

Die Immobilie



Objektnummer: 26084001 - 63450 Hanau

Die Immobilie



Objektnummer: 26084001 - 63450 Hanau

Die Immobilie



Objektnummer: 26084001 - 63450 Hanau

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26084001 - 63450 Hanau

Ein erster Eindruck

Ein "Wohnvergnügen" das seinesgleichen sucht: Die top-gepflegte Etagenwohnung begeistert vor allem durch ihre ruhige Lage am Rande der Hanauer Innenstadt. Sämtliche Wege des täglichen Bedarfs sind "kurze Wege" und der Hanauer Marktplatz fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar. Werden für die weiteren Wege das Auto genutzt, kann dieses bequem auf dem im Angebotspreis inkludierten Tiefgaragenstellplatz abgestellt werden.

Die chice Etagenwohnung befindet sich in der zweiten Etage einer insgesamt sechzehn Parteien umfassenden und im Jahr 1981 erbauten Liegenschaft. Sie verfügt über drei Wohn-/Schlafräume und umfasst ca. 81 m² Wohnfläche. Sie überzeugt vor allem durch ihre hellen Räume, die intelligente Raumaufteilung und das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang auf den sonnigen Balkon.

Eine moderne Einbauküche (inklusive Elektrogeräten) gehört ebenso zur Ausstattung wie ein moderne Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein Gäste-WC und ein kleiner Abstellraum. Dachbodenabteil bezeichnet – dient als zusätzlicher Lagerraum

Ein (massiver) Tiefgaragenstellplatz und zusätzlicher Lagerraum in jeweils einem zur Wohnung gehörigen Dachboden- sowie Kellerabteil und ein (gemeinschaftlich genutzter) Fahrradraum im Kellergeschoss runden dieses hochattraktive Immobilienangebot ab.

Objektnummer: 26084001 - 63450 Hanau

Ausstattung und Details

Die top-gepflegte Etagenwohnung begeistert vor allem durch ihre ruhige Lage am Rande der Hanauer Innenstadt und eine Vielzahl besonderer Extras:

- * Hanauer Marktplatz fußläufig in ca. 10 min. erreichbar
- * Top-Pflegezustand
- * Tageslichtbad mit Badewanne
- * Gäste-WC
- * Inklusive Einbauküche mit Elektrogeräten
- * Inklusive (massiver) Tiefgaragenplatz
- * zur Wohnung gehöriges Dachbodenabteil
- * zur Wohnung gehöriges Kellerabteil
- * gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum (im Kellergeschoss)
- * u. v. m.

Objektnummer: 26084001 - 63450 Hanau

Alles zum Standort

Diese hochattraktive Eigentumswohnung befindet sich in ruhiger Innenstadtrandlage von Hanau. Das Stadtzentrum, der Marktplatz und der Schlossgarten sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

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: 26084001 - 63450 Hanau

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.9.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 158.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 26084001 - 63450 Hanau

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