

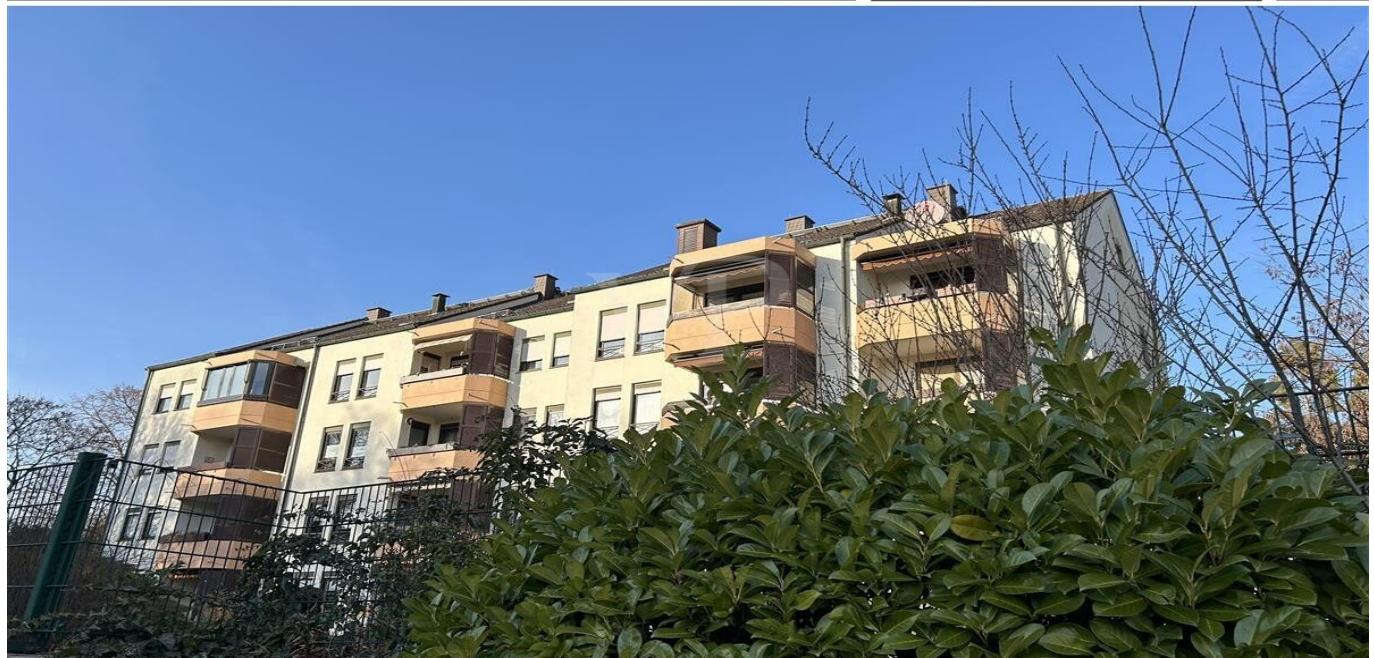
Hanau

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

Property ID: 26084001



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.de

PURCHASE PRICE: 190.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 81 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26084001 - 63450 Hanau

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 26084001 - 63450 Hanau

At a glance

Property ID	26084001
Living Space	ca. 81 m ²
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1981
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	190.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 35 m ²
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26084001 - 63450 Hanau

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final energy consumption	158.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	04.09.2029	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1981

Property ID: 26084001 - 63450 Hanau

The property



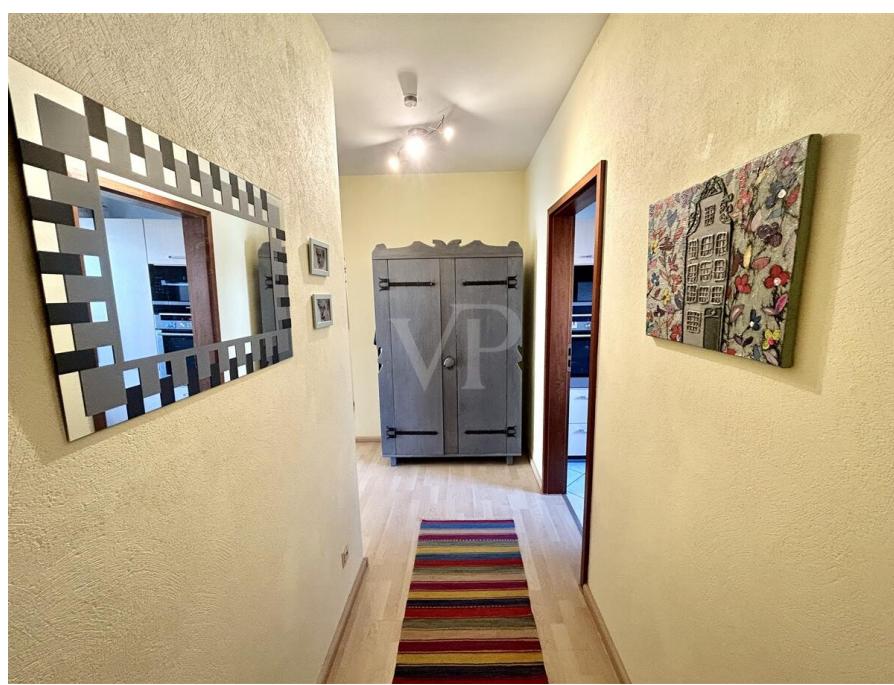
Property ID: 26084001 - 63450 Hanau

The property



Property ID: 26084001 - 63450 Hanau

The property



Property ID: 26084001 - 63450 Hanau

The property



Property ID: 26084001 - 63450 Hanau

The property



Property ID: 26084001 - 63450 Hanau

The property



Property ID: 26084001 - 63450 Hanau

The property



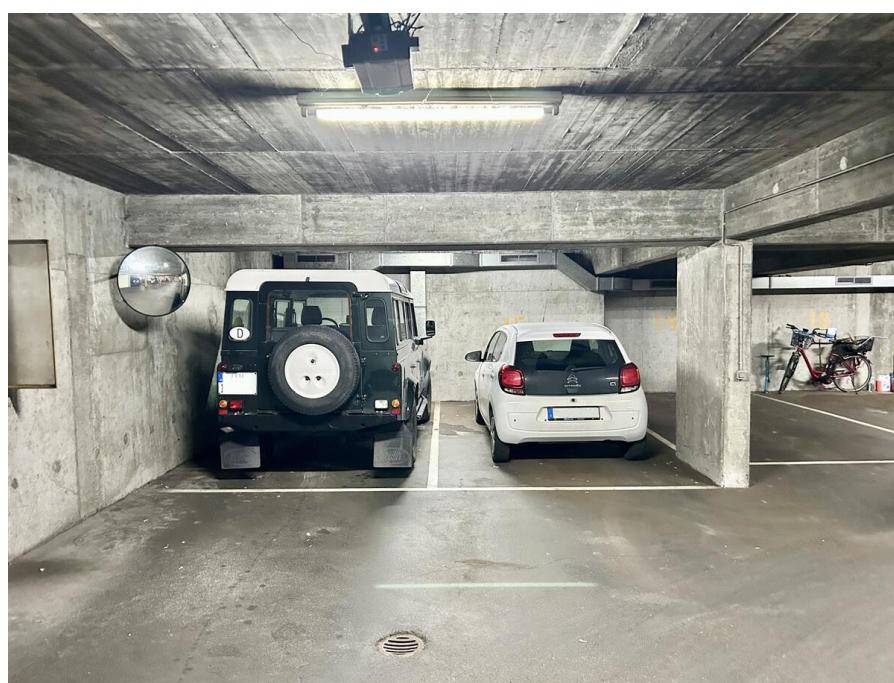
Property ID: 26084001 - 63450 Hanau

The property



Property ID: 26084001 - 63450 Hanau

The property



Property ID: 26084001 - 63450 Hanau

The property



Property ID: 26084001 - 63450 Hanau

The property

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

Property ID: 26084001 - 63450 Hanau

A first impression

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 chicke 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 Tageslichbad 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.

Property ID: 26084001 - 63450 Hanau

Details of amenities

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
- * Tageslichbad mit Badewanne
- * Gäste-WC
- * Inklusive Einbauküche mit Elektrogeräten
- * Inklusiv (massiver) Tiefgaragenplatz
- * zur Wohnung gehöriges Dachbodenabteil
- * zur Wohnung gehöriges Kellerabteil
- * gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum (im Kellergeschoss)
- * u. v. m.

Property ID: 26084001 - 63450 Hanau

All about the location

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.

Property ID: 26084001 - 63450 Hanau

Other information

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 26084001 - 63450 Hanau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Regine Bornhorst & Michael Bornhorst

Hauptstraße 31, 63486 Bruchköbel

Tel.: +49 6181 - 90 68 18 4

E-Mail: main-kinzig-kreis@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com