

Hanau

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

Número de propiedad: 26084001



[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)

PRECIO DE COMPRA: 190.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 81 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 26084001 - 63450 Hanau

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26084001 - 63450 Hanau

## De un vistazo

Número de propiedad	26084001
Superficie habitable	ca. 81 m²
Piso	2
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1981
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	190.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 35 m²
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26084001 - 63450 Hanau

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural pesado	Consumo de energía final	158.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	04.09.2029	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1981

Número de propiedad: 26084001 - 63450 Hanau

## La propiedad





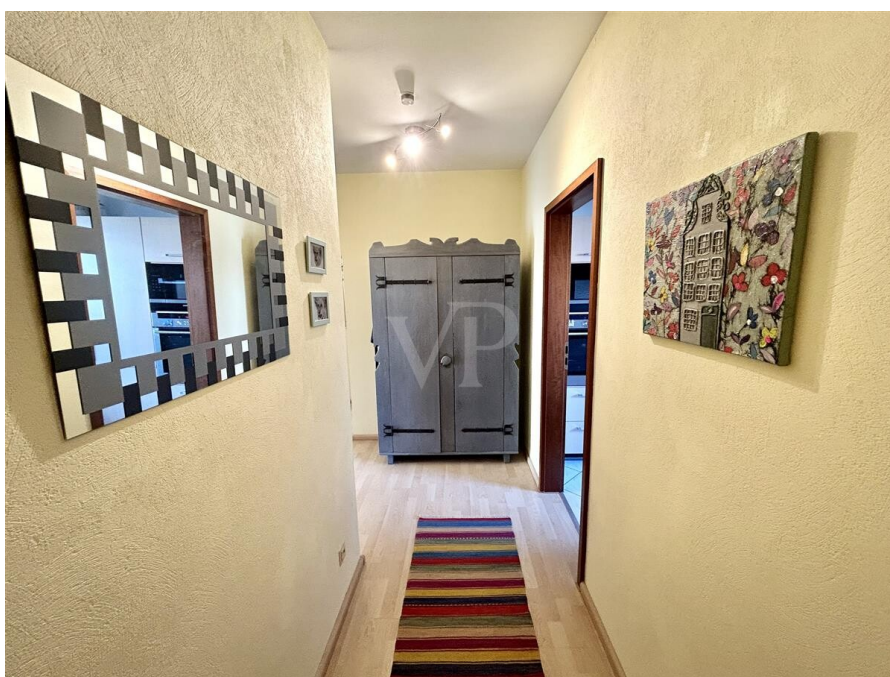
Número de propiedad: 26084001 - 63450 Hanau

## La propiedad



Número de propiedad: 26084001 - 63450 Hanau

## La propiedad





Número de propiedad: 26084001 - 63450 Hanau

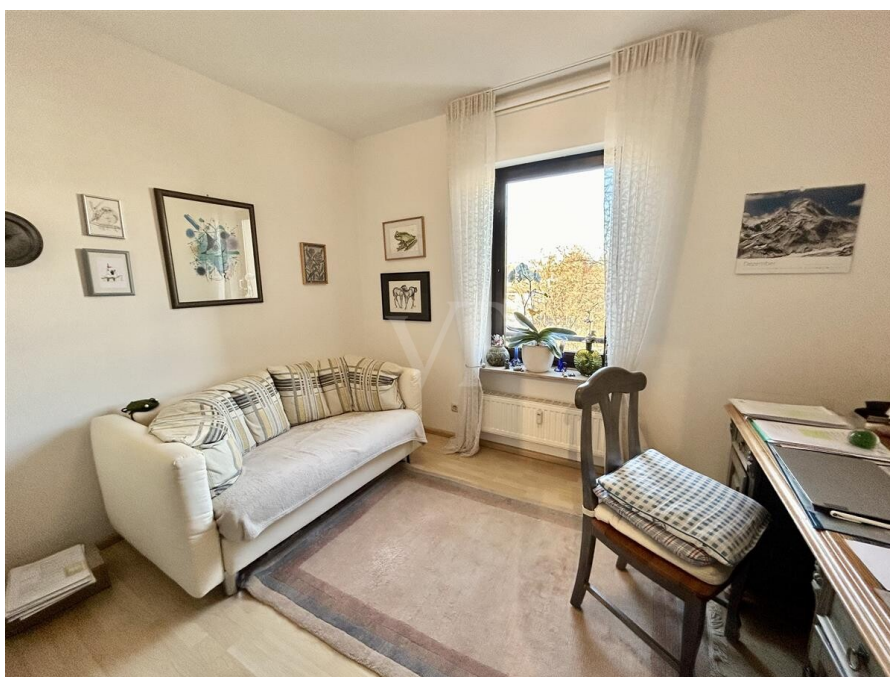
## La propiedad





Número de propiedad: 26084001 - 63450 Hanau

## La propiedad



Número de propiedad: 26084001 - 63450 Hanau

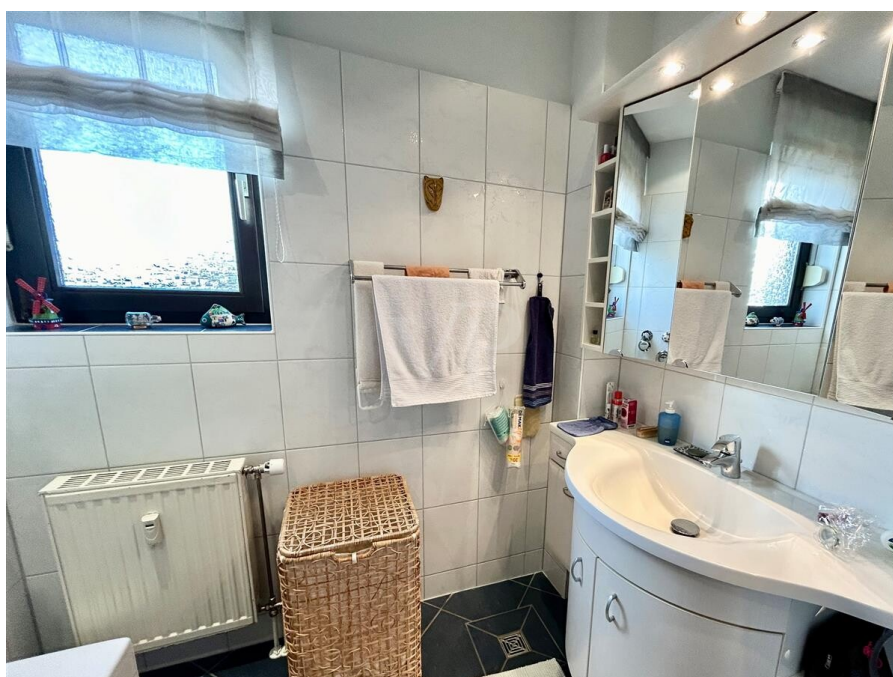
## La propiedad





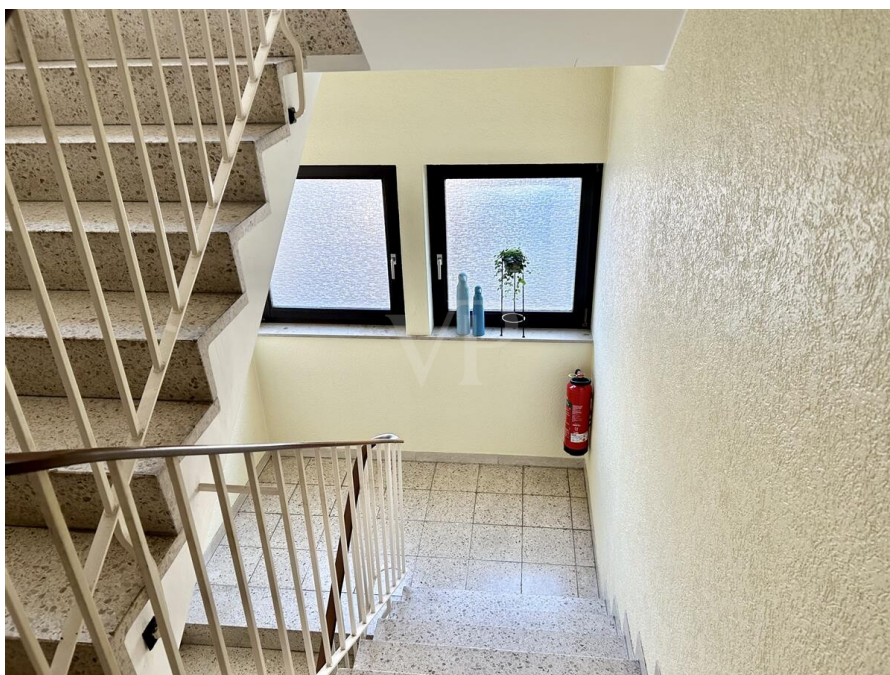
Número de propiedad: 26084001 - 63450 Hanau

## La propiedad



Número de propiedad: 26084001 - 63450 Hanau

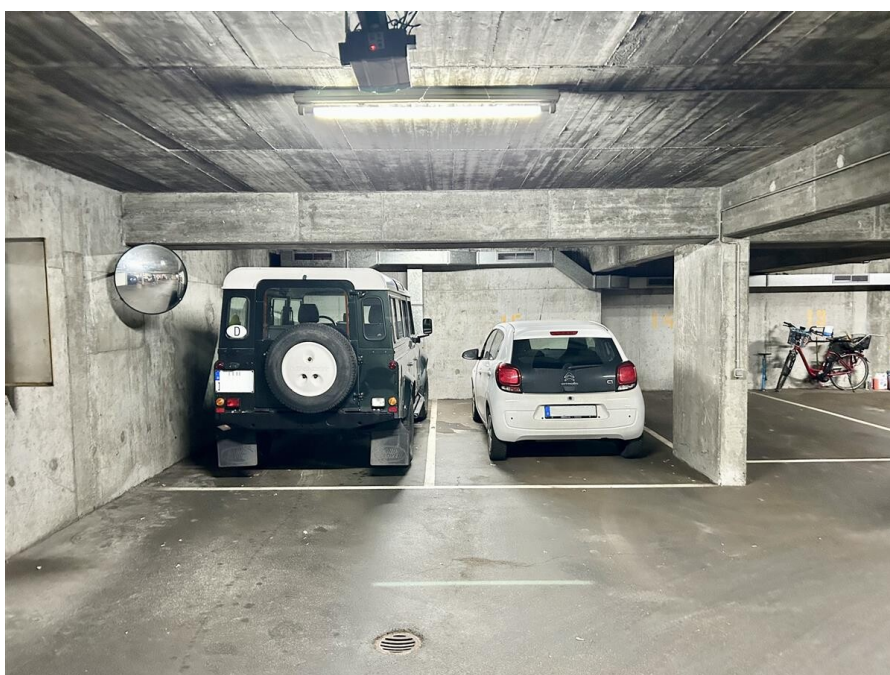
## La propiedad





Número de propiedad: 26084001 - 63450 Hanau

## La propiedad



Número de propiedad: 26084001 - 63450 Hanau

## La propiedad



Número de propiedad: 26084001 - 63450 Hanau

## La propiedad

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](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 26084001 - 63450 Hanau

## Una primera impresión

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 m<sup>2</sup> 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 modernes 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.



Número de propiedad: 26084001 - 63450 Hanau

## Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 26084001 - 63450 Hanau

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26084001 - 63450 Hanau

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.9.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 158.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 26084001 - 63450 Hanau

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Regine Bornhorst & Michael Bornhorst

---

Hauptstraße 31, 63486 Bruchköbel

Tel.: +49 6181 - 90 68 18 4

E-Mail: [main-kinzig-kreis@von-poll.com](mailto:main-kinzig-kreis@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)