

Hanau

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

**CODE DU BIEN: 26084001**



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

**PRIX D'ACHAT: 190.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 81 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 26084001 - 63450 Hanau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 26084001 - 63450 Hanau**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26084001	Prix d'achat	190.000 EUR
Surface habitable	ca. 81 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Modernisation / Rénovation	2024
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1981	Surface de plancher	ca. 35 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x Parking souterrain	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26084001 - 63450 Hanau

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd		
Certification énergétique valable jusqu'au	04.09.2029	Consommation finale d'énergie	158.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1981

CODE DU BIEN: 26084001 - 63450 Hanau

## La propriété



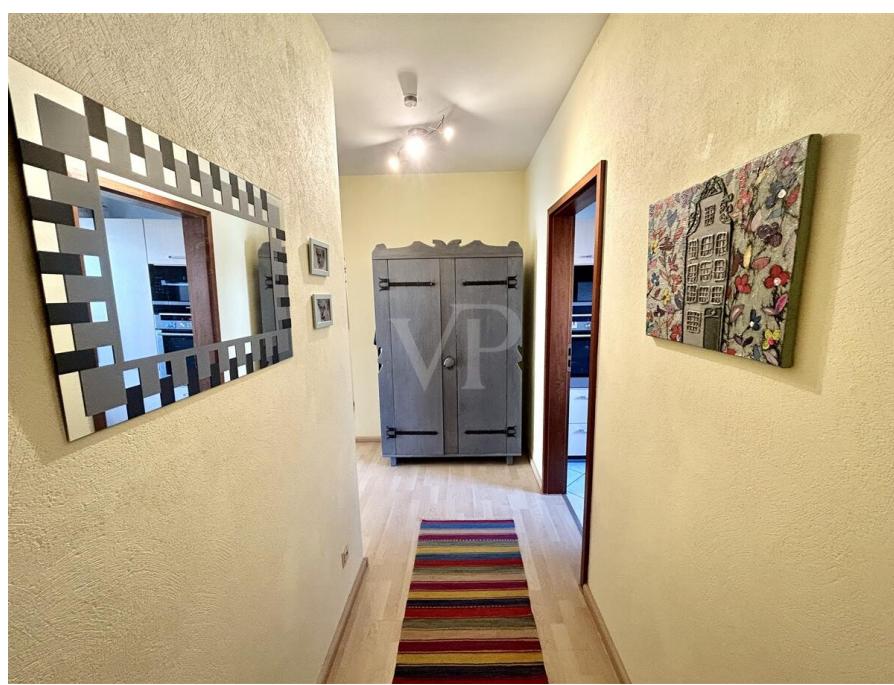
CODE DU BIEN: 26084001 - 63450 Hanau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26084001 - 63450 Hanau

## La propriété



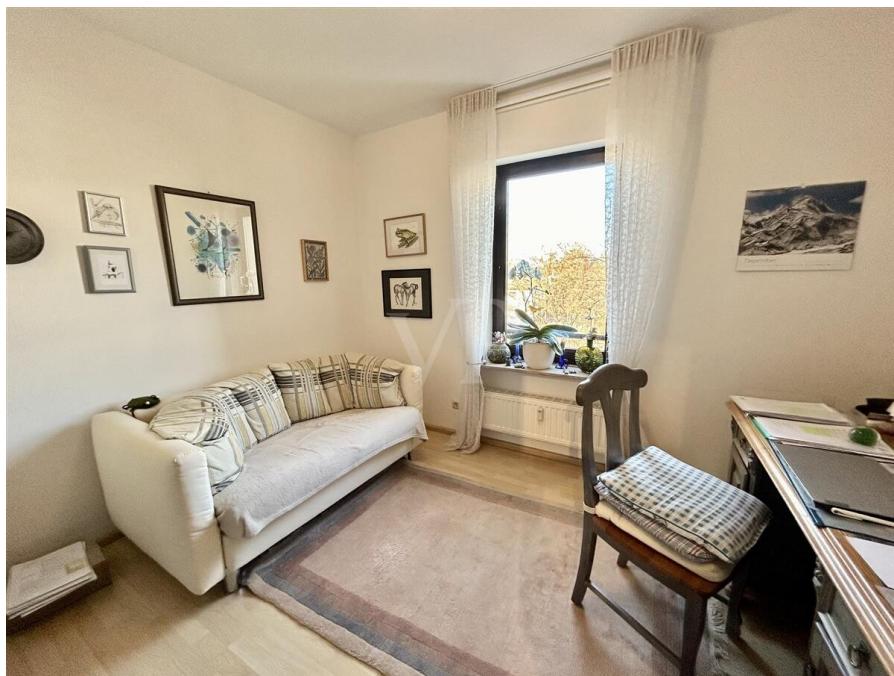
CODE DU BIEN: 26084001 - 63450 Hanau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26084001 - 63450 Hanau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26084001 - 63450 Hanau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26084001 - 63450 Hanau

## La propriété



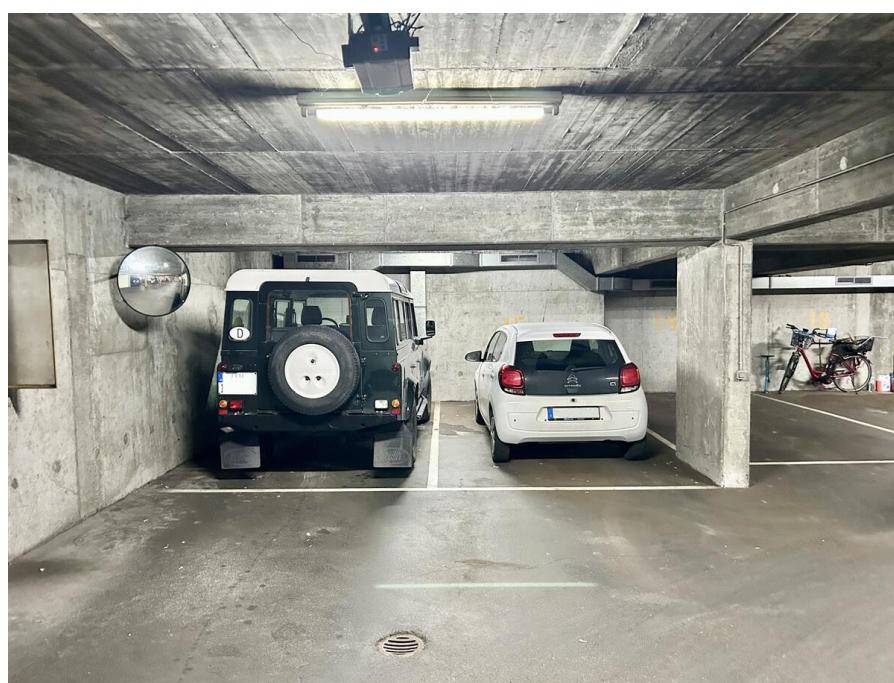
CODE DU BIEN: 26084001 - 63450 Hanau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26084001 - 63450 Hanau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26084001 - 63450 Hanau

## La propriété



CODE DU BIEN: 26084001 - 63450 Hanau

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 26084001 - 63450 Hanau

## Une première 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 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 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.

CODE DU BIEN: 26084001 - 63450 Hanau

## Détails des commodités

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
- \* Inklusive (massiver) Tiefgaragenplatz
- \* zur Wohnung gehöriges Dachbodenabteil
- \* zur Wohnung gehöriges Kellerabteil
- \* gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum (im Kellergeschoss)
- \* u. v. m.

**CODE DU BIEN: 26084001 - 63450 Hanau**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26084001 - 63450 Hanau**

## Plus d'informations

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 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

**CODE DU BIEN: 26084001 - 63450 Hanau**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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