

Hanau - Innenstadt

# Repräsentatives Jugendstil-Mehrfamilienhaus in gefragter Lage von Hanau

*Codice oggetto: 26001084*



PREZZO D'ACQUISTO: 1.500.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 765,4 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 403 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26001084 - 63450 Hanau - Innenstadt**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26001084 - 63450 Hanau - Innenstadt**

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 26001084                 |
| Superficie netta    | ca. 765,4 m <sup>2</sup> |
| Anno di costruzione | 1911                     |

|                               |                                                                                |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto             | 1.500.000 EUR                                                                  |
| Edilizia da rendita fondiaria | Casa plurifamiliare                                                            |
| Compenso di mediazione        | Die Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Tipologia costruttiva         | massiccio                                                                      |
| Superficie affittabile        | ca. 765 m <sup>2</sup>                                                         |

Codice oggetto: 26001084 - 63450 Hanau - Innenstadt

## Dati energetici

|                            |                        |                           |                      |
|----------------------------|------------------------|---------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento | Riscaldamento autonomo | Certificazione energetica | Legally not required |
| Fonte di alimentazione     | Gas                    |                           |                      |

**Codice oggetto: 26001084 - 63450 Hanau - Innenstadt**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit insgesamt acht Wohneinheiten, das ca. im Jahr 1911 errichtet wurde. Die Immobilie überzeugt durch den charakteristischen Charme des Jugendstils und ist als Einzelkulturdenkmal eingestuft. Die aktuelle jährliche Nettokaltmiete beläuft sich auf ca. 62.350 €.

Im Zuge der laufenden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Jahr 2000 die gesamten Gasleitungen erneuert sowie 2007 das Dach denkmalgerecht saniert. Zwischen 2003 und 2008 erfolgte zudem die sukzessive Sanierung und Instandsetzung der Balkonanlagen. Alle Wohneinheiten verfügen über einen Balkon zur ruhigen Gartenseite. Drei Wohnungen zeichnen sich darüber hinaus durch einen zusätzlichen Balkon zur Straßenseite aus und bieten somit zwei Außenbereiche. Ein im historischen Altbaubestand besonders geschätztes Ausstattungsmerkmal. Der straßenseitige Balkon wurde im Jahr 2019 umfassend saniert.

Die Wohnungen bewahren bis heute zahlreiche originale und stilprägende Altbaumerkmale. Hierzu zählen unter anderem aufwendig gestaltete Stuckdecken, hochwertige Messingbeschläge an den Türen sowie teilweise erhaltenes originales Stäbchen- und Fischgrätparkett. Diese charakteristischen Ausstattungsdetails verleihen den Wohnungen einen besonderen Charme und schaffen ein hochwertiges, repräsentatives Wohnambiente. Die Immobilie befindet sich in einer sehr ruhigen und beliebten Wohnlage und verbindet den besonderen Charakter eines historischen Altbaus mit einer nachhaltigen Vermietbarkeit. Dank der kontinuierlichen Investitionen präsentiert sich das Gebäude in einem gepflegten Gesamtzustand. Die stabile Mietsituation, die attraktive Wohnqualität sowie weiteres Entwicklungspotenzial machen diese Liegenschaft zu einer langfristig interessanten Kapitalanlage mit solider Substanz und einem repräsentativen Erscheinungsbild.

**Codice oggetto: 26001084 - 63450 Hanau - Innenstadt**

## Tutto sulla posizione

Hanau präsentiert sich als dynamischer Wirtschaftsstandort im Rhein-Main-Gebiet mit einer aktiven Bautätigkeit im Wohnimmobilienmarkt. Die Stadt profitiert von einer starken Unternehmenslandschaft, unter anderem mit namhaften Firmen wie Goodyear Dunlop und Heraeus, sowie einer exzellenten Verkehrsanbindung, die Hanau zu einem attraktiven Knotenpunkt für Pendler und Investoren macht.

Die Hanauer Innenstadt verbindet den Charme einer gewachsenen Wohnlage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Prägende, liebevoll sanierte Mehrfamilienhäuser und eine ruhige, gepflegte Umgebung verleihen dem Quartier eine hohe Wohnqualität. Die Lage ist insbesondere bei Berufstätigen, Paaren und Pendlern sehr gefragt. Mit dem Hanauer Hauptbahnhof sowie der fußläufig erreichbaren S-Bahn-Station Hanau Nord besteht eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr. Darüber hinaus ermöglichen die nahegelegenen Autobahnen A3, A45 und A66 eine schnelle Erreichbarkeit der gesamten Rhein-Main-Region.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine Vielzahl an infrastrukturellen Highlights, die den Standort nachhaltig aufwerten. Im Bereich Gesundheit sind renommierte Einrichtungen wie das Klinikum Hanau und diverse Facharztpraxen in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, was eine zuverlässige medizinische Versorgung garantiert. Für den täglichen Bedarf und Einkaufsmöglichkeiten sorgen nahegelegene Supermärkte und Fachgeschäfte, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Die Bildungsinfrastruktur ist mit mehreren Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführenden Schulen in einem Umkreis von bis zu zehn Minuten fußläufig optimal aufgestellt und sichert somit eine langfristige Nachfrage von Familien und jungen Mietern. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeit- und Kulturstätten wie die Main-Kinzig-Halle, den Congress-Park Hanau, den Schlossgarten und auch das Schloss Philippsruhe, die in kurzer Zeit erreichbar sind und das urbane Lebensgefühl abrunden.

Für Investoren bietet diese Lage eine überzeugende Kombination aus stabiler Mietnachfrage, hervorragender Infrastruktur und vielversprechendem Wertsteigerungspotenzial. Die zentrale Lage in Hanau mit ihrer ausgezeichneten Verkehrsanbindung, dem vielfältigen Angebot an Gesundheits- und Bildungseinrichtungen sowie einem breiten Freizeit- und Gastronomieangebot schafft eine nachhaltige Basis für eine attraktive und renditestarke Kapitalanlage. Die Innenstadt von Hanau präsentiert sich somit als ein zukunftssicherer Standort mit hoher Lebensqualität und stabiler Marktnachfrage, der Investoren eine verlässliche Perspektive bietet.

**Codice oggetto: 26001084 - 63450 Hanau - Innenstadt**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26001084 - 63450 Hanau - Innenstadt**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**von Poll Immobilien GmbH**

---

**Feldbergstraße 35, 60323 Frankfurt am Main**

**Tel.: +49 69 - 26 91 57 0**

**E-Mail: [commercial.frankfurt@von-poll.com](mailto:commercial.frankfurt@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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