

Hanau / Großauheim – Großauheim

BESTLAGE: Sanierter Bungalow mit exklusiven Extras!

Property ID: 25084001



www.von-poll.de

PURCHASE PRICE: 749.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 184 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 750 m²

Property ID: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

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

Property ID: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

At a glance

Property ID	25084001
Living Space	ca. 184 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1970
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	749.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2016
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 156 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	137.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	10.03.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

The property



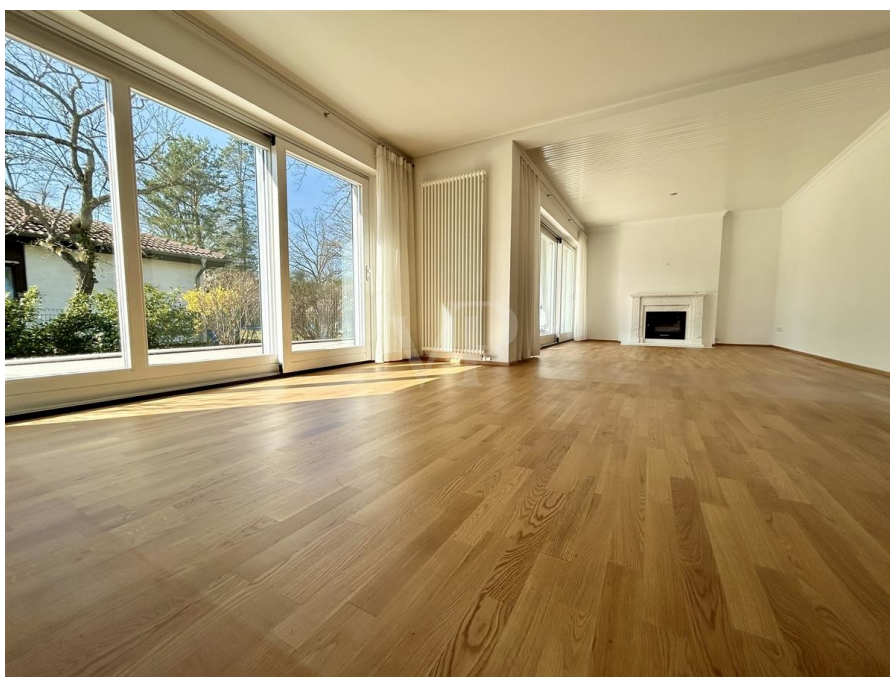
Property ID: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

The property



Property ID: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

The property



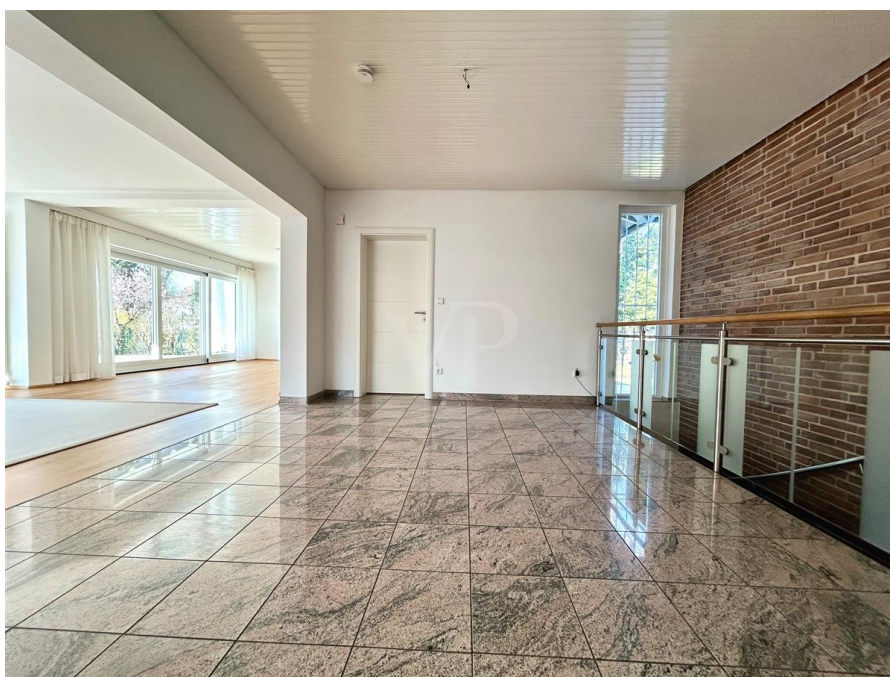
Property ID: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

The property



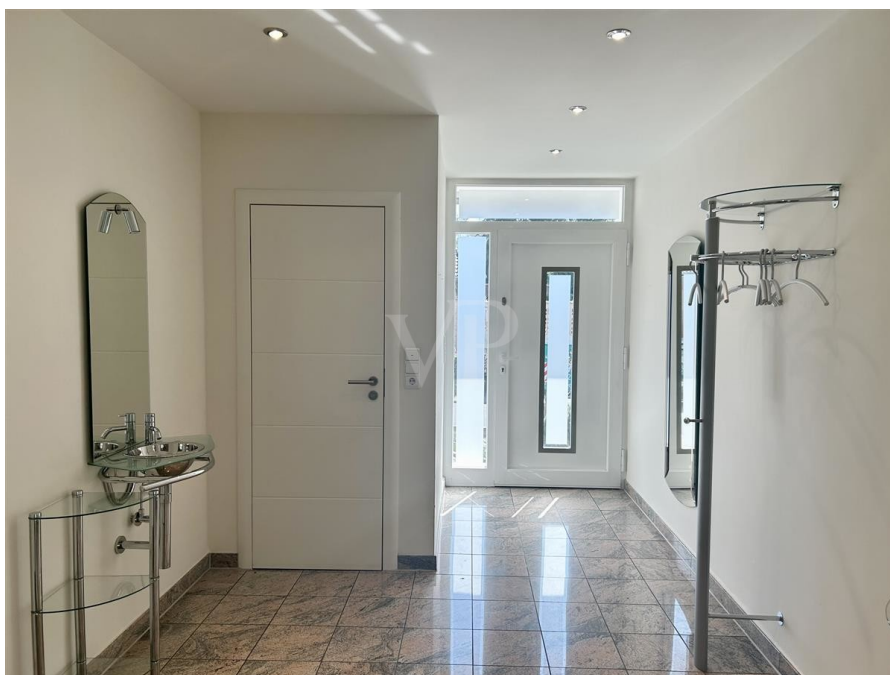
Property ID: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

The property



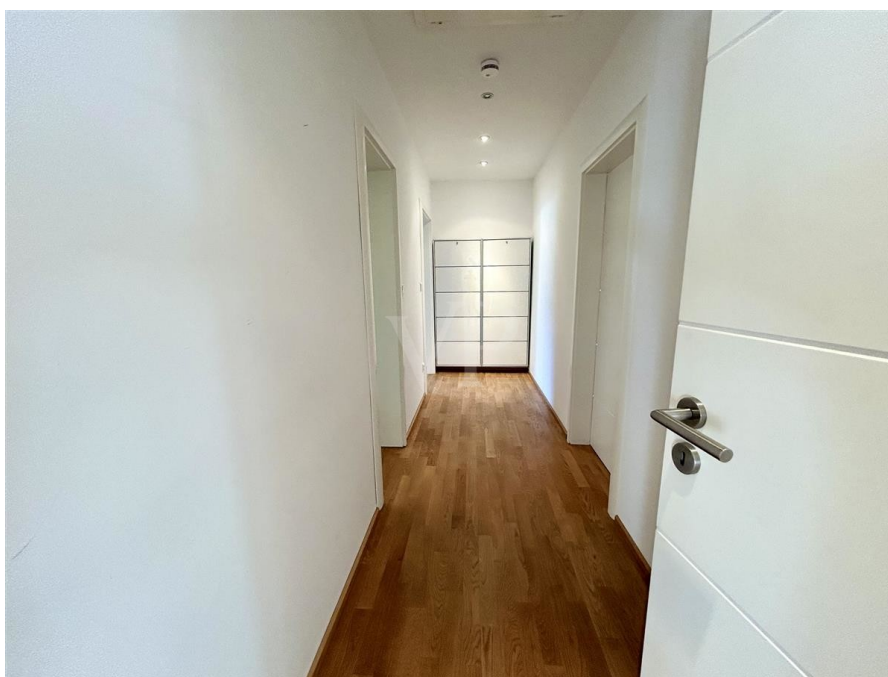
Property ID: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

The property



Property ID: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

The property



Property ID: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

The property



Property ID: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

The property



Property ID: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

The property



Property ID: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

The property



Property ID: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

The property



Handelsblatt

**TOP
Kunden-
Beratung**

2024

VON POLL IMMOBILIEN

Im Vergleich: 31 Immobilienmakler
ServiceValue GmbH
11.06.2024

Property ID: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

A first impression

Der vorwiegend in den Jahren 2006/2007 und 2015/2016 sanierte Bungalow befindet sich in bester Lage Hanau Großauheims. Er besticht durch großzügiges und modernes Wohnambiente, klare Linien, helle Räume und gehobenes Wohndesign.

EXKLUSIVES WOHNEN auf einer Wohnebene: Der voll unterkellerte, ca. 184 m² Wohnfläche umfassende, Winkelbungalow bietet seinen anspruchsvollen Bewohnern eine Vielzahl exklusiver Wohn- und Ausstattungsdetails mit vielfältigen Entfaltungsmöglichkeiten. Ein repräsentatives Entrée, die intelligente Aufteilung zwischen dem drei Schlafzimmer umfassenden Privat- und dem repräsentativen ca. 78 m² umfassenden Wohn-/Essbereich sowie zwei großzügigen Terrassen, werden den berechtigten Wohnansprüchen einer gehobenen Klientel gerecht.

Das barrierefreie Wohndomizil überzeugt durch seine geschmackvolle Einrichtung und eine Fülle exklusiver Ausstattungsdetails: Hochwertige Bodenbläge, wie z. B. massives Vollholzparkett (Eiche) in allen Wohn- und Schlafräumen im Erdgeschoss und eleganter Granitboden im Eingangsbereich, moderner Marmor-Kamin in Massivbauweise, edle POGGENPOHL-Einbauküche mit MIELE-Elektrogeräten und vieles mehr.

Ein hochwertiger (Schuh-)Einbauschränk und die Einbauten des "begehbaren Einbauschranks" en-suite sowie ein hochwertiger (Einbau-)Schränk im (wohnlich ausgebauten) Gästezimmer des Untergeschosses gehören ebenso zur Ausstattung wie der Waschtischunterschränk im Badezimmer.

Eine in das Untergeschoss integrierte Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor und direktem Zugang zum Wohnhaus, zwei Pkw-Stellplätze (vor der Garage), eine elektrische Rückstauanlage und ein Tropfbewässerungssystem im Garten runden dieses hochattraktive Immobilienangebot ab.

Property ID: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

Details of amenities

Der vorwiegend in den Jahren 2006/2007 und 2015/2016 sanierte Bungalow befindet sich in bester Lage Hanau Großauheims und verfügt u. a. über nachfolgende AUSSTATTUNGSDetails:

- * Massivbauweise
 - * Zwei Terrassen, jeweils in Ost- und Westausrichtung
 - * Zweites Duschbad im Untergeschoss
 - * Schlafzimmer mit "begehbarem Schrank" en-suite
 - * Massives Vollholzparkett (Eiche) in allen Wohn-/Schlafräumen des Erdgeschosses
 - * Holzfenster mit "Doppel-Thermo-Verglasung"
 - * abschließbare Fenster im Erdgeschoss
 - * elektrische Rückstauanlage (Kellergeschoss)
 - * Tropfbewässerungssystem im Garten
 - * Innenliegende (geflieste) Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor u. direktem Hauszugang
- und zeichnet sich durch nachfolgende SANIERUNGSMaßnahmen aus:
- * NEU in 2017: Massiver Marmorkamin (6 KW)
 - * NEU in 2016: BUDERUS-Ölheizung
 - * NEU in 2016: Anstrich Außenfassade
 - * NEU in 2016: Raffstores (Süd- und Westseite)
 - * NEU in 2015: Dachbeschichtung
 - * NEU in 2010: Einbauküche der Marke POGGENPOHL mit MIELE-Elektrogeräten (mit Dampfgarer, Induktionskochfeld u. a.)
 - * NEU in 2007: Dachdämmung
 - * NEU in 2007: Hauselektrik
 - * NEU in 2006: Dämmung Ostwand
 - * NEU 2006 - 2014: Fenster, elektrische Rolläden im ganzen Erdgeschoss
 - * NEU in 2006: Elektrik, Heizkörper, Bodenbeläge im ganzen Erdgeschoss
 - * NEU in 2006: Bad und Gäste-WC im Erdgeschoss
 - * NEU in 2000: Außenfassade und Dämmung Ostwand

Property ID: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

All about the location

Großauheim ist mit ca. 13.000 Einwohnern der größte Stadtteil Hanaus und liegt am nördlichen Mainufer.

Nördlich von Großauheim verläuft die autobahnähnliche Bundesstraße 43a, die an das überregionale Autobahnnetz zur A45, A66 und A3 direkt anbindet. Hanau Großauheim empfiehlt sich somit als perfekter Ausgangspunkt in das Rhein-Main-Gebiet, insbesondere mit Zielort Frankfurt am Main und dem Frankfurter Flughafen.

Die Stadt Hanau verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und vielfältige Freizeit- und Kulturangebote: Golfplätze und Reiterhöfe, Tennisclubs und interessante Rad- und Wanderwege befinden sich in nächster Nähe dieser attraktiven Immobilie. Die Mainauen laden zu erholsamen Spaziergängen ein. Naherholungsgebiete wie Spessart, Taunus und Vogelsberg empfehlen sich für Tagesausflüge mit der ganzen Familie.

Ein breites Angebotsspektrum an Fach- und Allgemeinärzten sowie allen Schulformen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar.

In Hanau-Großauheim selbst gibt es drei Grundschulen (August-Gaul-Schule, Eichendorffschule, Limesschule) und eine integrierte Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe, die Lindenaus Schule. Darüber hinaus gibt es zwei Privatschulen: Die katholische Mädchenrealschule St. Josef und die evangelische Paul-Gerhardt-Schule.

Property ID: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 137.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

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