

Hanau

Lage, Lage, Lage: Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit vielen Extras!

Número da propriedade: 25084005



www.von-poll.de

PREÇO DE COMPRA: 249.000 EUR • ÁREA: ca. 74 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25084005 - 63450 Hanau

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25084005 - 63450 Hanau

Numa vista geral

Número da propriedade	25084005
Área	ca. 74 m²
Piso	3
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1986
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo

Preço de compra	249.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2019
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 9 m²
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25084005 - 63450 Hanau

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	119.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	23.01.2028	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1986

Número da propriedade: 25084005 - 63450 Hanau

O imóvel



Número da propriedade: 25084005 - 63450 Hanau

O imóvel



Número da propriedade: 25084005 - 63450 Hanau

O imóvel



Número da propriedade: 25084005 - 63450 Hanau

O imóvel



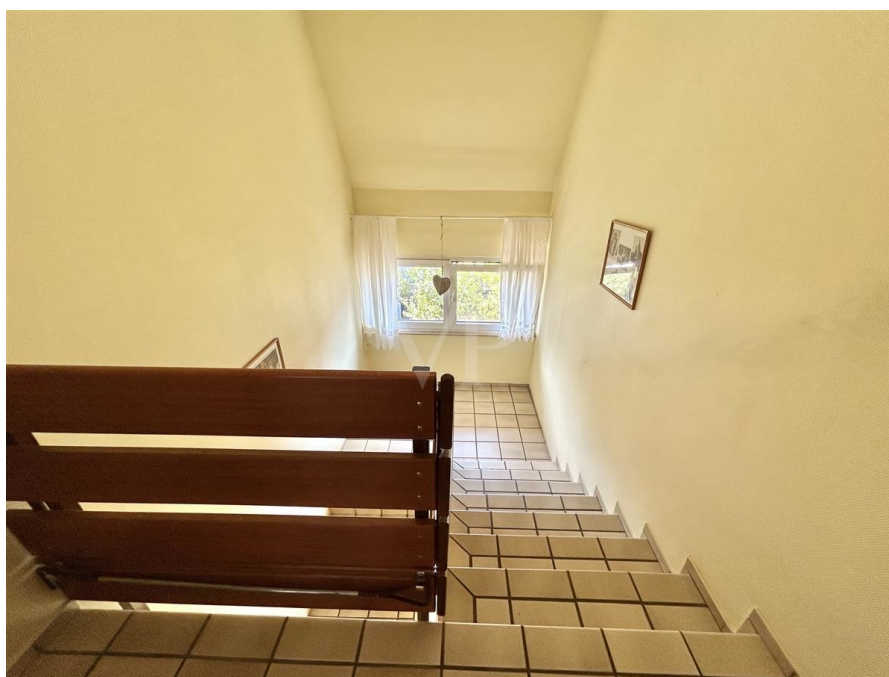
Número da propriedade: 25084005 - 63450 Hanau

O imóvel



Número da propriedade: 25084005 - 63450 Hanau

O imóvel



Handelsblatt

**TOP
Kunden-
Beratung**

2024

VON POLL IMMOBILIEN

Im Vergleich: 31 Immobilienmakler
ServiceValue GmbH
11.06.2024

Número da propriedade: 25084005 - 63450 Hanau

O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN*

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

Número da propriedade: 25084005 - 63450 Hanau

Uma primeira impressão

Ein "Wohnvergnügen" in unmittelbarer Nähe des Hanauer Schlossgartens: Die top-gepflegte Dachgeschosswohnung begeistert vor allem durch ihre einmalige und ruhige Lage am Rande der Hanauer Innenstadt. Sämtliche Wege des täglichen Bedarfs lassen sich hier problemlos fußläufig erledigen. Und wird für die weiteren Wege das Auto genutzt, kann dieses bequem auf dem dazugehörigen Tiefgaragenstellplatz abgestellt werden.

Die ruhig gelegene Dachgeschosswohnung befindet sich in der dritten Etage (ohne Aufzug) einer insgesamt vierzehn Parteien umfassenden und im Jahr 1986 erbauten Liegenschaft. Die Wohnung verfügt über zweieinhalb Wohn-/Schlafräume und ca. 74 m² Wohnfläche.

Das in den Jahren 2014 und 2018/2019 renovierte und (teil-)modernisierte Wohndomizil überzeugt insbesondere durch helle Räume und zwei sonnige Loggien sowie vielfältige attraktive Ausstattungsdetails: Weiße Kunststofffenster, weiß angelegte Raufasertapete und eine neuwertige Einbauküche inklusive Elektrogeräten (ohne Kühlschrank) gehören ebenso zur Ausstattung wie ein modernes Bad.

Die Gas-Heizungsanlage der Liegenschaft wurde im Jahr 2020 erneuert.

Ein (massiver) Tiefgaragenstellplatz und ein massiver Kellerraum mit Stromanschluss sowie ein (gemeinschaftlich genutzter) Fahrradraum runden dieses hochattraktive Immobilienangebot ab.

Número da propriedade: 25084005 - 63450 Hanau

Detalhes do equipamento

Die top-gepflegte Dachgeschosswohnung begeistert durch eine Fülle attraktiver Merkmale und Ausstattungsdetails:

- * Ruhige Lage
- * Unmittelbare Nähe des Hanauer Schlossgartens
- * 2,5 Zimmer-Wohnung auf ca. 74 m² Wohnfläche
- * Lichtdurchflutete Räume
- * zwei Loggien, jeweils in Ost- und Westausrichtung
- * Eine Markise
- * NEU in 2014: Großzügiges Bad mit Dusche
- * NEU in 2018: Umfassende Innenrenovierung (Tapeten, Bodenbeläge)
- * NEU in 2019: Weiße Kunststofffenster
- * NEU in 2019: Einbauküche mit Elektrogeräten (ohne Küchlschrank)
- * NEU in 2020: Neue Gas-Heizungsanlage der Liegenschaft
- * ein (massiver) Tiefgaragenstellplatz
- * ca. 10 m² großes (massives) Kellerabteil mit Stromanschluss,
- * u. v. m.

Número da propriedade: 25084005 - 63450 Hanau

Tudo sobre a localização

Diese hochattraktive Eigentumswohnung befindet sich in einzigartiger Lage 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 da propriedade: 25084005 - 63450 Hanau

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.1.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 119.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 da propriedade: 25084005 - 63450 Hanau

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com