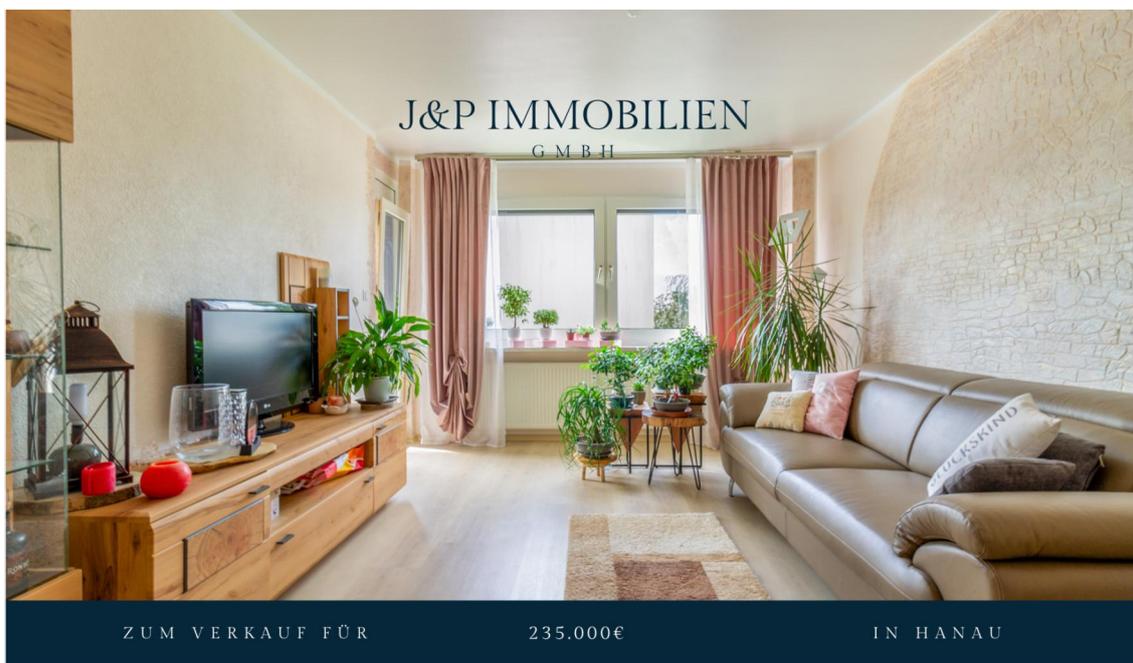


# Reserviert: Moderne, helle 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia!

63457 Hanau, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 82



NEUWERTIG | GERÄUMIG | EXKLUSIV  
[WWW.JPIMMOBILIEN.COM](http://WWW.JPIMMOBILIEN.COM)

Wohnfläche ca.: **74 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **235.000 EUR**



## Reserviert: Moderne, helle 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia!

Objekt ID	82
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	63457 Hanau
Etage	2
Etagen im Haus	4
Wohnfläche ca.	74 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	8 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Fernwärme
Baujahr	1964
Zustand	modernisiert
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Keller
Käuferprovision	2,75% inkl. ges. MWST inkl. MwSt. Hiermit möchten wir auf die Tätigkeit des Maklers unsererseits hinweisen, welche eine Provisionszahlung von Ihnen in Höhe von 2,75% inkl. ges. MWST beinhaltet.
Hausgeld	480 EUR
Kaufpreis	235.000 EUR



## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer modernen Wohnung, die Ihnen und Ihren Liebsten reichlich Platz bietet? Und in der "Einziehen und Wohlfühlen" Programm ist? Dann wird Sie diese Immobilie begeistern!

Die Wohnung liegt in einer schön gestalteten und sehr gepflegten Wohnanlage. Im zweiten Stock eines 8-Partein-Hauses bietet Ihnen diese Wohnung auf insgesamt 74 m<sup>2</sup> eine gediegene Wohnatmosphäre mit reichlich Platz zur persönlichen Entfaltung. Die Wohnfläche verteilt sich großzügig über die zwei Schlafzimmer, die perfekt in die gegebenen Räumlichkeiten eingepasste Einbauküche und das große lichtdurchflutete Wohnzimmer. Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zutritt auf die herrlich nach Westen ausgerichtete Loggia. Im Sommer lädt diese zu entspannten Grillabenden sowie wunderschönen Sonnenuntergängen ein. Falls es Ihnen einmal zu sonnig werden sollte, sorgt die Markise auf dem Balkon für reichlich Schatten. In der gesamten Wohnung sind zudem Rollläden angebracht. Ein großes, modernes Badezimmer fügen sich zudem perfekt in das harmonische Bild der Wohnung. Vor drei Jahren wurde die Wohnung aufwendig modernisiert. So wurden unter anderem die Böden, die Elektrik, die Leitungen, das Bad und die Küche sowie die Heizkörper erneuert. Im Preis mit inbegriffen ist der ebenerdiger Pkw-Stellplatz. Die lange Suche nach einem Parkplatz gehört damit endgültig der Vergangenheit an. Abgerundet wird dieses Angebot durch ein großes Kellerabteil und einen Trockenraum.

Haben Sie Interesse? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen jederzeit für sämtlich Fragen zur Verfügung!

## Ausstattung

- Einbauküche
- Abstellkammer
- Eigenes großes Kellerabteil
- Badezimmer mit Badewanne
- Loggia mit Westausrichtung und Markise
- Stellplatz
- Rollläden
- Rücklagen (zzgl. 5000€)

2020 wurde die Wohnung aufwendig modernisiert. Die Modernisierungsmaßnahmen umfassen:

- neue Elektroinstallation
- vollständige Badsanierung inklusive der Wasserinstallation
- neu verputzte Wände
- neue Fliesen im Bad und Flur
- neuer Vinyl-Boden in den Wohnräumen
- neue Heizkörper

## Sonstiges



Unsere 360-Grad Tour bietet Ihnen die Möglichkeit vorab einen großartigen Eindruck vom Objekt zu bekommen. Diese finden Sie weiter unten auf der Seite.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. ausschließlich auf Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. Die Bilder im Exposé können vom tatsächlichen Ergebnis abweichen.

**GELDWÄSCHE:** Wir weisen darauf hin, dass Immobilienmaklerunternehmen nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) vor dem Entstehen einer Geschäftsbeziehung zur Feststellung und Überprüfung des Vertragspartners verpflichtet sind. Dies erfolgt z.B. durch eine Kopie Ihres Personalausweises. Die Angaben hieraus müssen gemäß Geldwäschegesetz fünf Jahre aufbewahrt werden.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	25.01.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1964
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	81,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C



## Lage

Ihr neues Zuhause liegt inmitten der prosperierenden Rhein-Main-Region im Hanauer Stadtteil Großauheim. Der Stadtteil ist vor allem für seine malerische Uferpromenade bekannt, die einen perfekte Rückzugsort zum Erholen und Entspannen bietet. Die drei großen Kirchen, die spätbarocke Jakobuskirche, die mächtige neuromanische Paulskirche und die Gustav-Adolf-Kirche akzentuieren dabei die mainseitige Silhouette Großauheims.

Die zentrale Lage, ein aktives Gemeindeleben und die Nähe zum Main machen Großauheim so lebenswert – und das schon seit Generationen. In Großauheim sind rund 40 Vereine aktiv und ermöglichen eine sinnvolle und gezielt gestaltete Freizeit. Im Mittelpunkt des schulischen Wirkens steht, neben den drei Grundschulen und zwei Privatschulen, die Lindenaus Schule als eine integrierte Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe. Der Industriepark Wolfgang, als größten Arbeitgeber der Region, ist schnell und problemlos zu erreichen.

In Bezug auf das Einkaufen zeichnet sich Großauheim durch eine Besonderheit aus: entlang der Hauptstraße erstreckt sich eine vollständig intakte Geschäftsstraße. Tatsächlich gibt es kaum einen Anreiz für Einwohner von Großauheim, nach Hanau zu fahren, da sie hier alles finden können, angefangen bei Lebensmitteln und Medikamenten bis hin zu Elektronik, Bekleidung und Schuhen. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter auch eine Lidl und ein Edeka, sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

Zudem verfügt Großauheim über eine exzellente Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Großauheim ist in ca. 15 Gehminuten zu erreichen. Von hier verkehrt stündlich die Regionalbahn der Relation Frankfurt-Hanau-Aschaffenburg. Das Stadt- und Regionalbusnetz sichert den weiteren Anschluss innerorts oder zu den angrenzenden Städten und Gemeinden. Auch Autofahrer kommen selbstverständlich nicht zu kurz: Großauheim ist durch die autobahnähnlich ausgebaute 43a angebunden, sodass eine gute Verbindung in die umliegenden Städte der Region gewährleistet ist.





Wohnzimmer



Loggia



Loggia



Wohnzimmer



Wohnzimmer





Küche



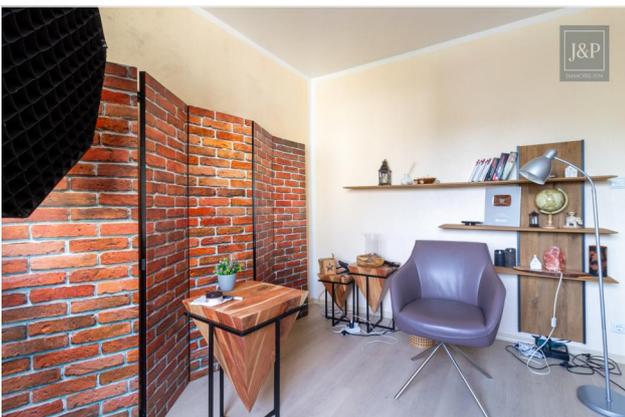
Küche



Küche



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1



Badezimmer





Badezimmer



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2



Flur



Flur



Treppenhaus





Fahrradplatz



Hauseingang



Hauseingang



Außenansicht



Stellplatz

