

# Exposé

## Wohnung in Hanau

### ERSTBEZUG NEU : Helle und großzügig geschnittene 2-Zimmer-Wohnung



Objekt-Nr. **OM-313650**

#### Wohnung

Vermietung: **1.000 € + NK**

Barbarossastrasse 10  
63450 Hanau  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	58,72 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	9,58 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	150 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Erstbezug Neue helle großzügig geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im 1. OG in Stadt Hanau der Brüder Grimm Stadt nahe Hanau HBF

Barrierefreier Neubau mit 58,72 qm Netto-Wohnfläche, großer Balkon 9,58 qm, sowie schöne Helle Räume, ein luxuriöser Bad gibt der Wohnung ein Charme. Ein Tiefgaragenstellplatz gehört zur Wohnung.

## Ausstattung

Gehobene, elegante und zeitlose Ausstattung mit:

Vinylboden und hochwertige Fliesen, 3-fach verglaste Fenster, Sprechanlage, Dusche, großer Balkon, Fahrstuhl, Glasfaser-Internet (ideal für Home-Office), Tiefgaragenstellplatz

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Erstkontakt bitte per Kontaktformular

Bitte in der Mail die Personenanzahl und das Einkommensverhältnis angeben

Bitte nur mit Anstellungsverhältnis !!!

## Lage

Wohnen in Hanau, ist in erster Linie Wohnen zwischen Natur, Main und lebendigem Stadtleben.

Umgeben von Feldern und Wäldern, ausgestattet mit einer außerordentlich guten Infrastruktur und vielfältigen Angeboten für Arbeit, Freizeit und Erholung, bietet Hanau eine herausragende Standortqualität. Die Stadt bietet ihren Bewohnern ein breites Spektrum:

Von der Kleinkindbetreuung, über ein vielfältiges Schul- und Bildungsangebot, einer reichen Auswahl an Sport- und Freizeitmöglichkeiten, bis hin zu Ausbildungs- und Arbeitsplätzen in einem wirtschaftlich sehr starken Umfeld.

Maximale Mobilität wird durch das abgestimmte Netz des öffentlichen sowie, des Personennahverkehrs. Kaum eine Stadt ist verkehrstechnisch besser gelegen als Hanau: Der Flughafen Frankfurt ist über Straße und Schiene schnell erreichbar, direkte Autobahnanschlüsse bestehen zur A 3, A 66 und A 45 und mehrere ICE-Linien bedienen den Hanauer Hauptbahnhof. Mehrere Regionalbahnverbindungen und S-Bahnlinien sowie eine Vielzahl von Buslinien erschließen das Rhein Main Gebiet.

Hanau besitzt eine starke Industrie und große Gewerbegebiete, aber auch viele Sehenswürdigkeiten. Heraus zu nehmen ist vor Philippsruhe, Wilhelmsbad, die Altstadtkerne von Steinheim und Kesselstadt, das Schloss Steinheim, die Fasanerie in Klein-Auheim und die evangelische Marienkirche mit dem gotischen Kreuzrippengewölbe. In der Altstadt von Hanau sind die Marienkirche und das Deutsche Goldschmiedehaus, das frühere Altstädter Rathaus, sehenswerte historische Bauwerke. Das ehemalige Rathaus der Altstadt wird heute als Museumshaus für die Schmuckgeschichte der Stadt genutzt. Auch der Schlossgarten befindet sich in der historischen Altstadt von Hanau. In der Neustadt ist das Denkmal der Gebrüder Grimm die bekannteste Attraktion.

Wer lieber die Ruhe sucht, findet auch hier sein Platz. In den ausgedehnten Wäldern und auf weitläufigen Main- und Feldwegen, bieten sich jede Menge Gelegenheiten für Freizeitaktivitäten.

Die Barbarossstrasse besticht durch ihre zentrale Lage, Arbeitgeber wie Heraeus, Vacuumschmelze, Goodyear Dunlop etc. sind fußläufig entfernt. Ebenso die Margareten-Kindertagesstätte und die Anne Frank Schule erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß.

In kurzer Distanz erreichen Sie auch den Hanauer Hauptbahnhof.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



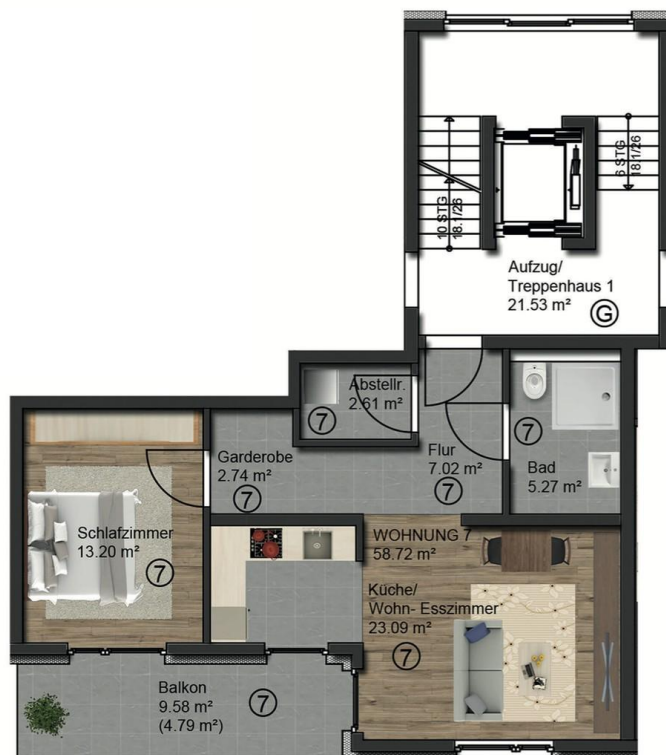
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



## Grundriss WOHNUNG W.07

Identisch mit W.13

2-ZIMMER | OG1 + OG2

WOHNEN / KÜCHE 23.09m<sup>2</sup>

SCHLAFEN 13.20m<sup>2</sup>

BAD 5.27m<sup>2</sup>

FLUR 7.02m<sup>2</sup>

GARDEROBE 2.74m<sup>2</sup>

ABSTELLRAUM 2.61m<sup>2</sup>

BALKON 9.58m<sup>2</sup> (4.79m<sup>2</sup>)

**GESAMT 58.72m<sup>2</sup>**

