

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Hanau

### 3ZWG, 72,6qm, DG, Hanau-Alt-Kesselstadt



Objekt-Nr. **OM-314913**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **254.000 €**

Ansprechpartner:  
Hergert Michael

63454 Hanau  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1935	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	72,60 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	228 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bitte klären Sie erst ihre Finanzielle Situation und fragen Sie danach nach einem Besichtigungs Termin .

Individuelle Wohnatmosphäre, wie im eigenen Haus!

Diese gemütliche 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem stilvollem Stadthaus aus den

frühen 30er Jahren, ganz in der Nähe von Schloss Phillipsruhe. Genießen Sie die Individualität in ruhiger

und grüner Wohnlage!

Mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem großen Schlafzimmer, einem kleineren Büro- oder Kinderzimmer und

einem kleinen, aber praktischem Badezimmer mit Duschwanne bleiben keine Wünsche offen. In dem ca.

23 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich fühlen Sie sich auf Anhieb wohl; offen, hell und mit einer voll

ausgestatteten Einbauküche wird Kochen in Zukunft ein Kinderspiel. Und das Beste: Die Einbauküche ist

sogar im Preis inbegriffen! Ein eigener Kellerraum steht Ihnen als Abstell- und Nutzfläche zur Verfügung.

Dachgeschosswohnung in Hanau [www.imaxx.de](http://www.imaxx.de)

Der gepflegte Garten steht außer den beiden anderen Eigentümern auch Ihnen zur Nutzung bereit. Ideal

für einen gemütlichen Grillabend mit Ihren Freunden oder einfach zum Entspannen. Ansonsten genießen

Sie - nur einen Katzensprung entfernt - den Schlosspark und den Main. Ihren PKW stellen Sie ganz bequem

auf der Straße vor Ihrem Haus bzw. Ihrer Wohnung ab.

Die Wohnung wurde im Jahr 2015 vollständig modernisiert. Hier heißt es: Einziehen und Wohlfühlen, ohne

weitere Investitionen oder Renovierungsarbeiten!. Auch das "Gemeinschaftseigentum" kann sich sehen

lassen und bedarf keiner anstehenden Investitionen. Eine Hausverwaltung sorgt dafür, dass Sie auch in

Zukunft sorgenfrei bleiben. Im Vergleich zu größeren Wohnanlagen kommen Sie sogar in den Vorzug

von geringen Nebenkosten. Das Hausgeld beträgt monatlich nur 228 € inklusive eines Rücklageanteils

von rund 35 €.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Einbauküche

**Lage****Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	203,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

