

Exposé

Reihenendhaus in Hanau

**Großes Reiheneckhaus - Toplage in Hanau (zentrumstnah
in ruhiger Privatstraße/Sackgasse)**



Objekt-Nr. OM-316280

Reihenendhaus

Verkauf: **665.000 €**

Ansprechpartner:
UK

63450 Hanau
Hessen
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	252,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	152,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	233,33 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Privatverkauf (Preis VB) - ohne Maklergebühren:

Das Haus (Bj. 2010) wurde stets sehr gepflegt und instand gehalten. Alle Räume strahlen Wärme und Behaglichkeit aus. Unterstützt wird dies durch die sehr sparsame Gastherme sowie ein Kaminofen der Effizienzklasse A. Das Haus hat einen Energieausweis Effizienzklasse A. Es sind 2 große Bäder zuzüglich einem Gäste-WC vorhanden. Wem dieses Raumwunder mit 6 Zimmern noch nicht ausreicht, kann auf einen riesigen ausbaubaren Dachboden zurückgreifen. Über die Hausbreite zieht sich die ca. 35 m² große Sonnenterrasse mit Blick auf einen gepflegten Garten. Vor Blicken anderer ist man geschützt. Der Garten verfügt über einen weiteren privaten Zugangsweg. 3 KfZ-Stellplätze runden die Immobilie ab. Eine Fahrradbox für 3 Fahrräder ist vorhanden. Die Grundstückgröße ermittelt sich aus 218 m² zzgl. 34 m² (weitere Anteile).

Ausstattung

Das Haus ist in Massivbauweise mit weißer Wanne erbaut worden und hat bautechnische Extras. Es wurde Wert auf solide und qualitätshohe Ausstattung gelegt. Der erst vor 3 Jahren verlegte Vinyl-Designboden ist makellos und von allerhöchster Güte (sieht wie Echtholzdielen aus). Die Schalldämmung zum Nachbarhaus ist extrem gut (man hört wirklich gar nichts).

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Einzug ist nach notariellem Kaufvertrag und Zahlung sofort möglich.

Sie hätten somit kein Problem mit einer finanziellen Doppelbelastung.

Lage

Das Haus liegt direkt in Innenstadtnähe in einer privaten und sehr ruhigen Sackgasse (verkehrsberuhigte Zone). Es ist alles vor der Haustür: Die Innenstadt (7 min. Gehweg) mit all ihren Geschäften, Bäckereien, Ärzten, Kindergarten, Schulen, Bushaltestellen und Supermärkten, aber auch der Hauptbahnhof (12 min. Gehweg).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	91,90 kWh/(m ² a)

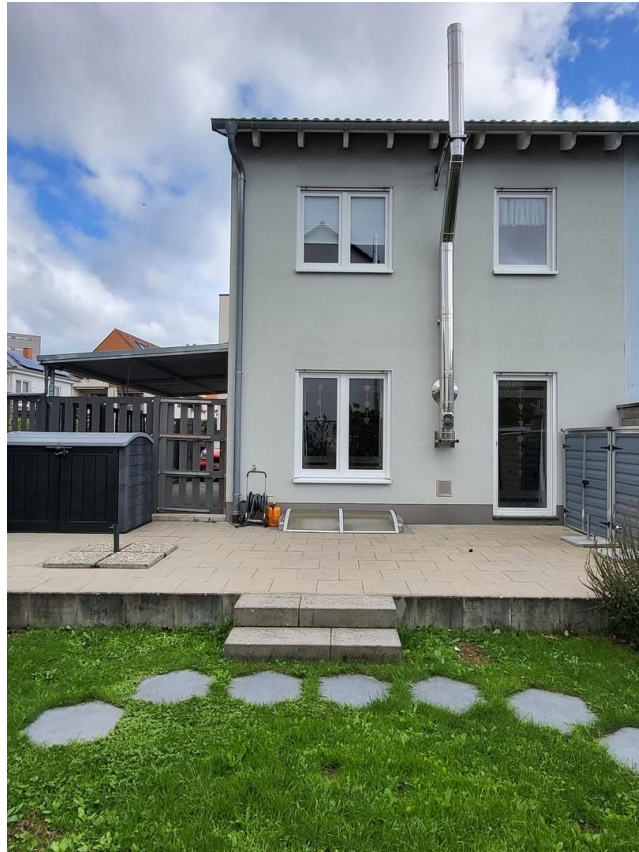


Exposé - Galerie



Einfahrt Carport

Exposé - Galerie



Hausansicht vom Garten aus



Sonnenterrasse(blickgeschützt)

Exposé - Galerie



Garten mit Privatweg



EG: Eingang



EG: Eingang/Garderobe

Exposé - Galerie



EG: Küche



EG: Gäste-WC

Exposé - Galerie



EG: Esszimmer und Wohnzimmer



EG: Esszimmer und Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG: Kaminofen im Wohnzimmer



OG: 1. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



OG: 2. Schlafzimmer



OG: 3. Schlafzimmer



OG: großes Bad

Exposé - Galerie



OG/EG: Treppe



UG: riesiges Schlafzimmer

Exposé - Galerie



UG: großes Bad



UG: großes Bad mit Waschmasch.