

# Exposé

## Wohnung in Hanau

### Zentral gelegene Altbau-Wohnung im Hochparterre mit großem Garten



Objekt-Nr. OM-320295

### Wohnung

Vermietung: **1.750 € + NK**

Brüder  
63450 Hanau  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1895	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.12.2024
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	141,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	400 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	5.250 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante und großzügige Altbauwohnung im „Blauen Haus“ sucht neue Bewohnerinnen / Bewohner. Vier helle, hohe Räume und ein weiteres kleines Zimmer freuen sich auf euch. Eine Besonderheit ist die aktive Hausgemeinschaft, die durch zwei Eigentumswohnungen ergänzt wird. Die Bewohner der beiden weiteren Wohnungen pflegen ein freundschaftlich offenes Miteinander und freuen sich auf neue Gesichter und Leben im Haus und in dem gemeinsam genutzten Garten.

Der Garten ist mit ca. 1000 Quadratmetern Freifläche ein Alleinstellungsmerkmal des Hauses und über die Terrasse direkt erreichbar. Er beschert mit dem alten Baumbestand dem Grundstück trotz der zentralen Lage eine sehr gemütliche und naturnahe Atmosphäre. Dazu gehören eine gemütliche Sitzecke, ein kleiner Brunnen, eine Wäsche-Wiese, der Fahrradunterstand, kleine Beete und viel Naturraum. In Absprache mit den weiteren Hausparteien kann der Garten mitgenutzt werden und bietet Raum, eigene Wünsche umzusetzen.

Zu der Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Der Keller verfügt zudem über eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche sowie eine Toilette für Gartenbesucher. Auch der Werkstattraum kann nach Absprache mitgenutzt werden.

## Ausstattung

Auf den Fotos ist noch die aktuelle Einrichtung zu sehen, die zu einem großen Teil übernommen werden kann, was insbesondere für die Einbauschränke gilt. Die Fenster können größtenteils durch Fensterläden verschattet werden. An das offene Wohnzimmer schließt sich ein mit Pflanzen überrankter Balkon an, von dem eine kleine Treppe direkt in den Garten führt. Für gemütliche Atmosphäre sorgen das Echtholzdielenparkett sowie im Wohnzimmer ein Kamin, der mit Holz oder Briketts beheizt werden kann.

Die Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche von SieMatic ausgestattet, die gerne übernommen werden darf. Ebenso wie den Rest der Wohnung haben die vorherigen Bewohner diese sehr pfleglich behandelt, so dass sie in sehr gutem Zustand ist.

Die Wohnung verfügt über zwei Bäder: eines mit Duschwanne und ein weiteres kleines Badezimmer mit WC und Dusche.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Grundstück ist sehr verkehrsgünstig gelegen: Die Autobahn und auch der Bahnhof mit S-Bahn- und ICE-Anschluss sind in wenigen Minuten erreichbar, die Innenstadt mit vielfältigen Einkaufs- und Kulturangeboten erreicht man zu Fuß in nur 5-10 Minuten. Auch das Mainufer mit seinen Naherholungsmöglichkeiten ist nur 10 Minuten entfernt. Öffentliche Parkplätze befinden sich direkt vor dem Haus.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	132,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnungstür

# Exposé - Galerie



Esszimmer mit Kamin



Terrasse

# Exposé - Galerie

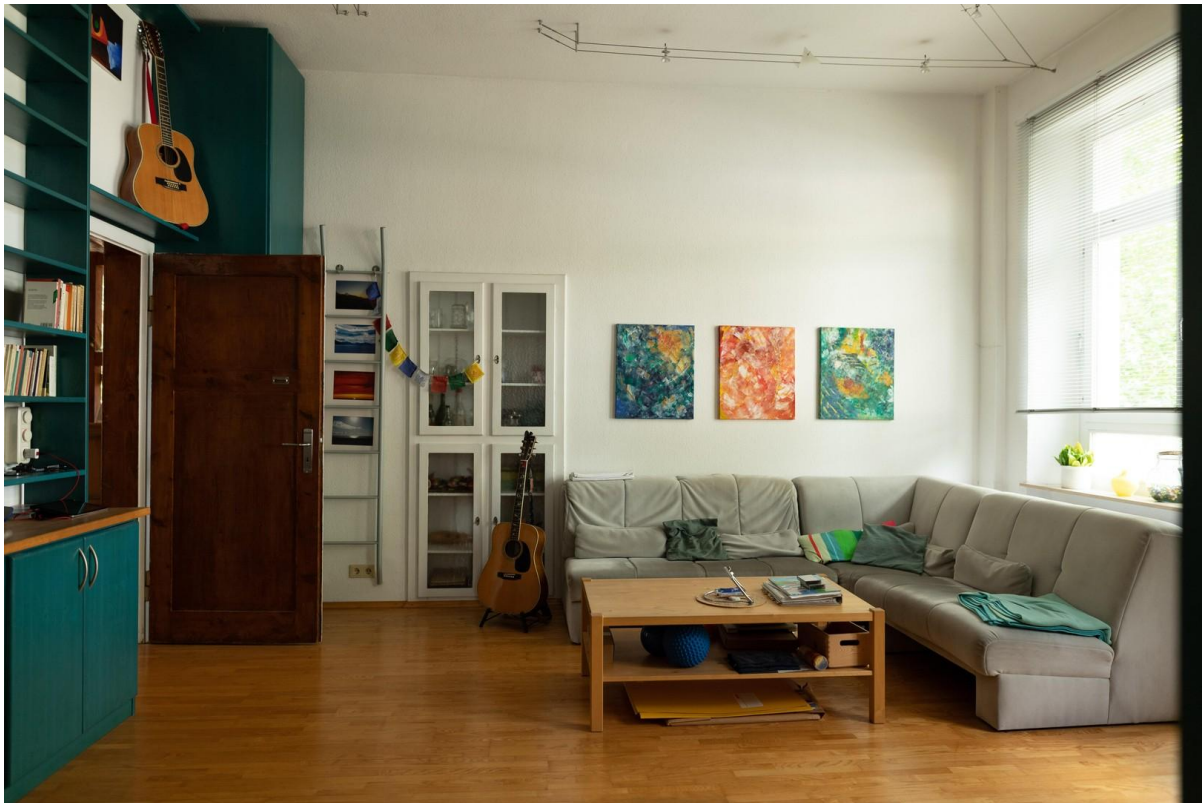


Zimmer 1



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 3

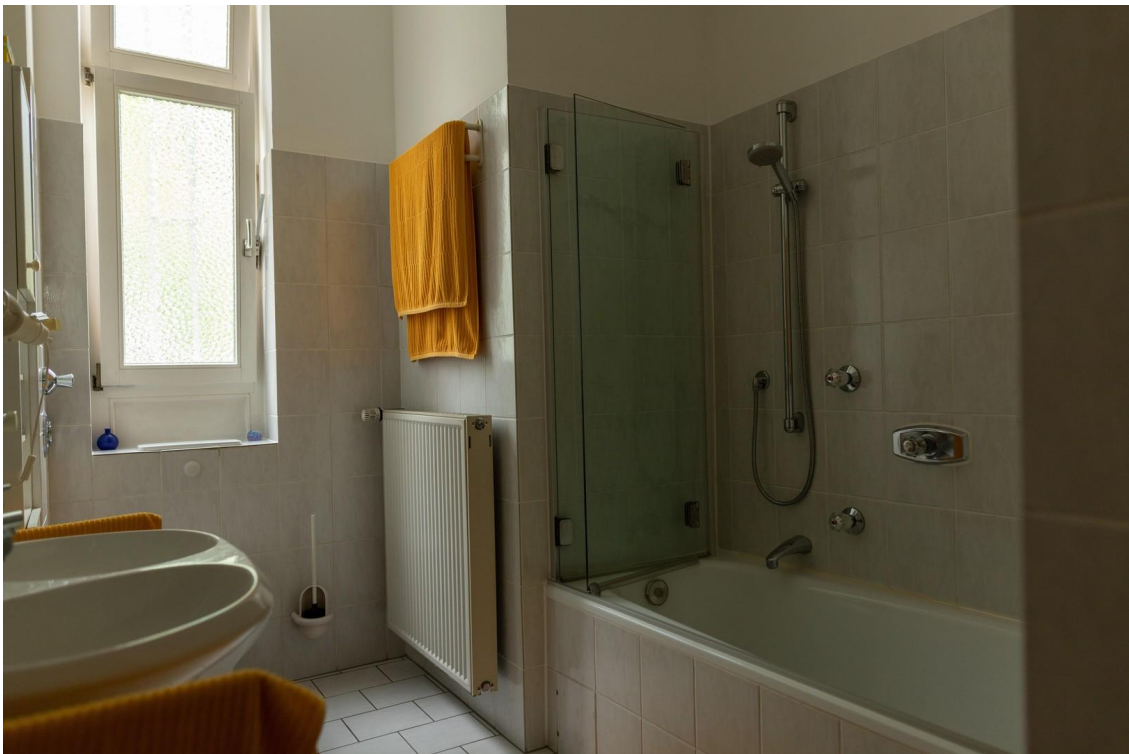


Arbeits-/ Gästezimmer

# Exposé - Galerie



"kleines" Badezimmer m. Dusche



"großes" Badezimmer

# Exposé - Galerie



Küche



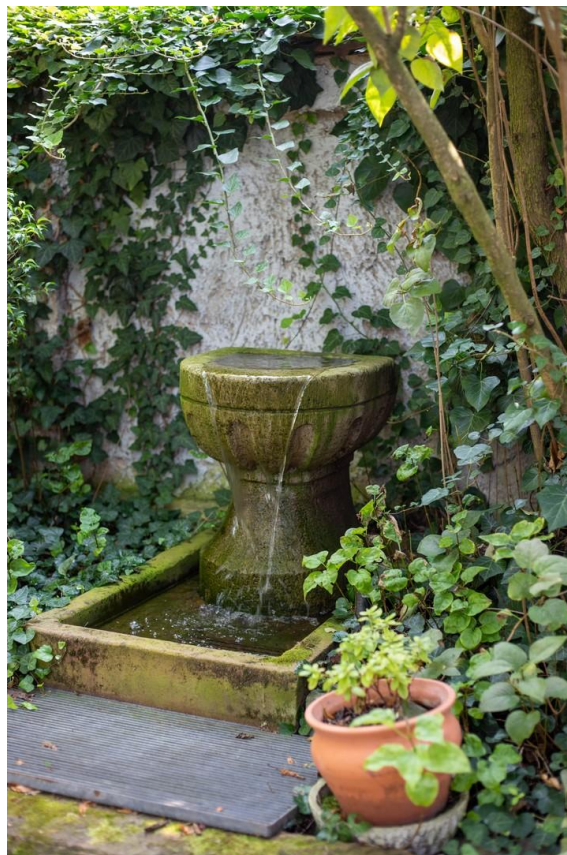
Gartenweg zum Hauseingang



# Exposé - Galerie



Sitzgruppe



Brunnen

# Exposé - Galerie



große Wiese hinter dem Haus



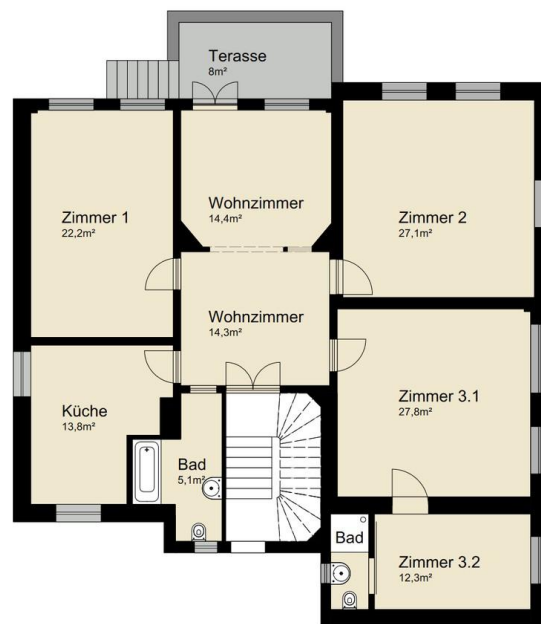
Beete

# Exposé - Galerie



Fahrrad Unterstand im Garten

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

