

Exposé

Bungalow in Hanau

Top-sanierter Bungalow zum Wohlfühlen



Objekt-Nr. OM-325601

Bungalow

Verkauf: **780.000 €**

63454 Hanau
Hessen
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	509,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	229,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen das besondere Wohnen für sich und Ihre Familie? Sie wollen stadtnah wohnen, gleichzeitig die Natur genießen und in Ihrem eigenen Wohndomizil vor fremden Blicken geschützt sein? Eventuell wollen Sie Wohnen und Arbeiten miteinander kombinieren?

Dann ist unsere superschöne Immobilie genau das richtige für Sie: der top-sanierte Einfamilien-Bungalow, der auf 229 m² Platz zum Wohlfühlen bietet.

Ursprünglich Ende der 60er Jahre gebaut, wurde der Mittelbungalow im Jahr 2008 grundsaniiert und auf energetisches Neubauniveau umgestellt und jüngst repräsentativ renoviert.

Im Erdgeschoss befinden sich in offener Bauweise der sehr großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereich mit Kaminofen und Austritt auf die herrlich große Außenterrasse. Im Rahmen der Sanierung wurden hier Wände geöffnet, sodass sich die gesamte Etage hell und licht präsentiert. Vom Wohnbereich leicht separiert ist der Essbereich an den sich die schöne, große Landhaus-Wohnküche anschließt. Beide Bereiche können durch eine geschickt angebrachte Glasschiebetür getrennt werden.

Mit Ihren Einkäufen können Sie die moderne Küche auch direkt vom Eingangsbereich erreichen. Zum Stil des Hauses passend ist auch dieser Bereich sehr hell angelegt, mit gut geplanter Separierung von Garderobe und Gäste-WC. Dies unterstreicht den charmanten Wohn-Charakter der Etage.

Durch drei Stufen nach oben leicht getrennt erreichen Sie vom Essbereich den Wohnflur, der das Bild des besonderen Wohnens des Hauses perfekt unterstreicht. An diesen hellen Wohnflur schließen sich zwei wunderschöne Zimmer und das moderne Dusch-/Wannen-Bad mit großem Außenfenster an. Auch in diesem Bereich wurde bei der Sanierung die Konzeption der Räume geändert, sehr zum Vorteil des charmanten, lichten Wohnens.

Die beiden Zimmer eignen sich für Familien ausgezeichnet als Schlafzimmer, wobei das größere mehr als ausreichend Platz für den Privatbereich der Eltern bietet. Das kleinere Zimmer würde sich mit der Nähe zum Elternschlafzimmer für ein jüngeres Kind anbieten. Aufgrund des guten Raumdesigns wäre es aber auch ein hervorragendes Arbeitszimmer. Die älteren Geschwister freuen sich vielleicht eher über die lichtdurchfluteten Räume im unteren Geschoss, denen ein separates Bad zur Verfügung steht.

Über eine moderne Treppe erreichen Sie das Souterrain des Hauses. Große Wohn-Fenster, die viel Helligkeit und Licht zulassen, charakterisieren die sich hier befindenden drei, recht gleichgroßen Räume, die sowohl als Wohn- als auch als Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein kleines, charmantes, im Jahr 2021 angelegtes Duschbad ergänzt diesen Bereich perfekt. Dieser Teil des Hauses kann auch über einen separaten Eingang betreten werden.

Ein großer mit Wohnfenstern ausgestatteter Raum, der Platz für Hobbys, Gäste, Arbeit oder Bibliothek bietet, ergänzt die Innenkonzeption des Hauses. Ebenso die zweckmäßig angelegten Kellerräume, mit Fernwärmeübergabestation und Waschraum sowie Vorratsräumen.

Die Außenanlage des Bungalows ist sehr geschickt gestaltet. Der Eingang des Hauses ist von der Straße nicht einzusehen, der Vorgarten mit Beleuchtung, Hochbeeten und Sitzplatz modern konzipiert.

Vom Wohnbereich betreten Sie durch eine große Glasschiebetür die großzügige Süd-Terrasse, auf der Sie durch die gekonnte Anlage des familienfreundlichen Gartens vor fremden Blicken geschützt sind. Das hübsche Gartenhaus, das ausreichend Platz für Ihre Werkzeuge bietet, und der windgeschützte Rosenpavillon rundet das Bild des wunderschönen Außenbereichs ab.

Zum Anwesen gehören außerdem eine Garage und ein weiterer privater Stellplatz.

Ausstattung

Der Bungalow wurde 2008 auf Neubauniveau saniert und in den letzten Jahren aufwendig und hochwertig renoviert. Er eignet sich perfekt für die große Familie, für viele Gäste oder aber einfach für Menschen mit Anspruch, die mit ihrem Wohndomizil Stadt, Natur und Individualität kombinieren möchten.

Der schöne und wertig ausgestattete Bungalow kann sofort bezogen werden, da alle Räume frisch renoviert sind:

- Grundsanierung des gesamten Gebäudes in 2008 (Dach, Außenisolierung, Decken, Fenster, Türen, Badezimmer, Gäste-WC, ...)
- alle Räume aktuell renoviert (Wände, Decken & Fußböden, Heizkörper, Strom)
- Außenisolierung durch Wärmedämmung bis Bodenplatte – dadurch ist der Bungalow ganzjährig angenehm temperiert.
- Energieeffizienzklasse A/B
- Nebenkosten für Wasser/Abwasser/Warmwasser/Heizung ca. 200 € monatlich
- alle Fenster und die Terrassentür dreifach-verglast
- alle Rollläden elektrisch, einzeln und über eine Zentraleinheit zu steuern
- zwei vollwertige und gleichgroße Etagen
- große Wohnküche im Landhausstil
- 2 Bäder und 1 Gäste-WC
- Bad im Souterrain eingebaut in 2021
- großzügige Süd-Terrasse von ca. 32 qm
- großer, mit Wohnfenstern ausgestatteter Raum im Souterrain von insgesamt 35 qm (in die Gesamtwohnfläche eingerechnet, nach hessischer Bauordnung nicht als Wohnraum definiert)
- Klimaanlage im Wohnzimmer
- Gegensprechanlage im Eingangsbereich zur Straße
- hochwertiger Bodenbelag im Wohn- & Essbereich mit modernem Parkett
- Bäder, Treppen und Flur im Untergeschoss mit hochwertiger Feinsteinzeug
- Treppe zum Souterrain mit Edelstahlgeländer
- Außentreppe mit Granit und Edelstahlgeländer
- Erneuerung Sicherungskasten in 2013
- Erneuerung Kaminkassette und Anpassung an aktuelle gesetzliche Bestimmung in 2019
- Erneuerung Kaminkopf und Anpassung an aktuelle gesetzliche Bestimmung in 2021
- Garage und ein privater Stellplatz
- Elektronisches Garagentor
- familienfreundlicher Garten mit hübschem Gartenhaus und geschützter, separater Sitzecke
- das Flachdach bietet Platz für eine groß dimensionierte Photovoltaikanlage

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

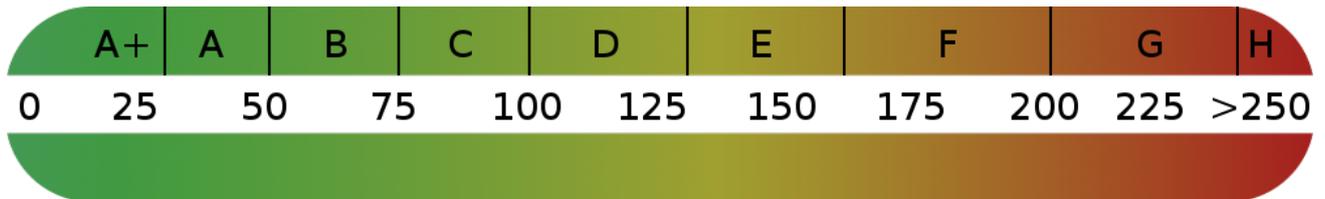
Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	53,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Vorgarten

Exposé - Galerie



Terrasse



Blick auf Terrasse und Garten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Klimaanlage



Blick auf Kamin und Essecke

Exposé - Galerie



Blick in die Wohnküche



Wohnflur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Kinder- bzw. Arbeitszimmer



Hinterer Ein- und Ausgang

Exposé - Galerie



Garten mit Rosenpavillon



Unterer Teil des Gartens

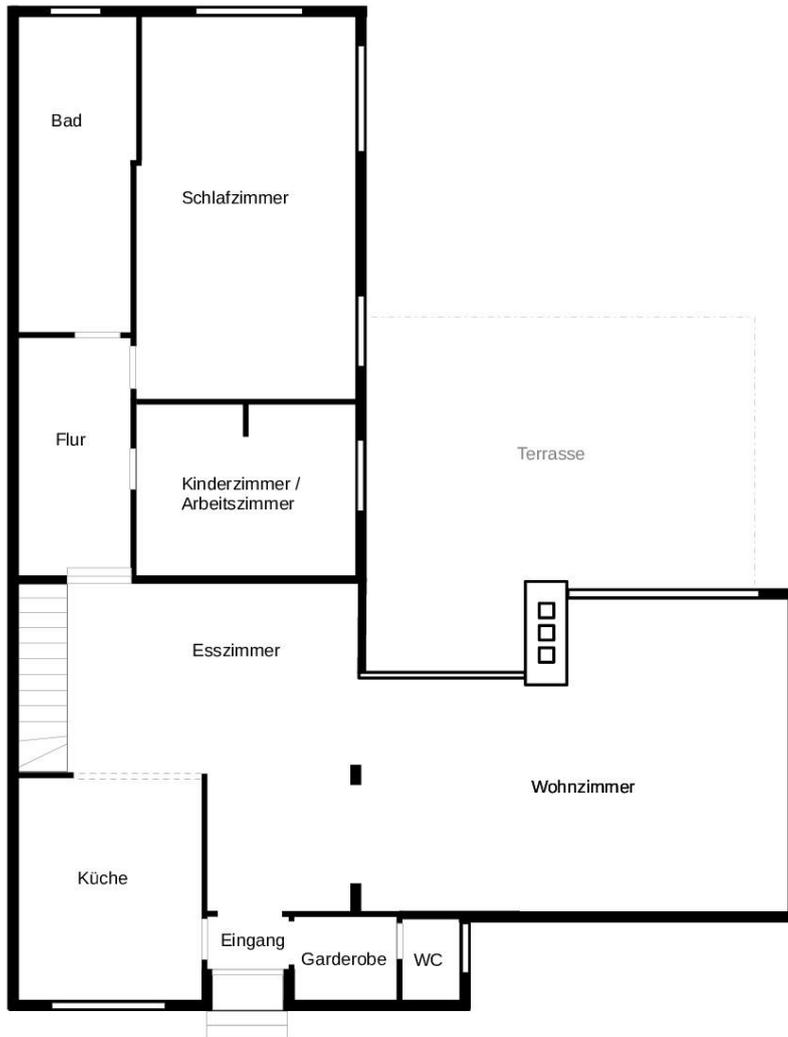
Exposé - Galerie



Gartenhäuschen

Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



Exposé - Grundrisse

Souterrain

