

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hanau

**Exklusives Immobilienangebot: Moderne Familien-Stadtvilla mit vielen Extras!**



Objekt-Nr. **OM-327558**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **950.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian Siemann

63454 Hanau  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2007	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	456,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	284,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne Stadtvilla ist das perfekte Zuhause für Familien, die Komfort, Stil und eine durchdachte Raumaufteilung schätzen. Mit 6 Zimmern bietet das Haus viel Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Das elegante Wohnzimmer ist mit einem Kamin ausgestattet und bietet Zugang zum gemütlichen Wintergarten, der das ganze Jahr über eine schöne Aussicht auf den liebevoll angelegten Garten ermöglicht.

Im Keller erwartet Sie ein moderner Fitnessraum, ideal für sportliche Aktivitäten zu Hause. Für optimalen Wohnkomfort sorgt eine energieeffiziente Luftwärmepumpe in Kombination mit einer angenehmen Fußbodenheizung, die für niedrige Energiekosten und ein gesundes Raumklima sorgt.

## Ausstattung

- Moderne Stadtvilla mit familienfreundlicher Architektur
- Keller mit weißer Wanne
- 6 Zimmer mit großzügigen, hellen Wohnbereichen
- Kamin im Wohnzimmer für gemütliche Stunden
- Wintergarten mit Blick auf den gepflegten Garten
- Schöner Garten mit viel Platz für Erholung und Aktivitäten
- Whirlpool
- Fitnessraum im Keller für Sportbegeisterte
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe & Fußbodenheizung
- Hochwertige Materialien und moderne Bauweise

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Stadtvilla befindet sich in Hanau-Mittelbuchen, einem idyllischen und familienfreundlichen Ort. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Grundschule und einen Kindergarten sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die Lage bietet die perfekte Balance zwischen ruhigem Wohnen und einer schnellen Anbindung an die Großstadt: Frankfurt liegt nur etwa 20 km entfernt und ist bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

### Autobahnanschluss

- Nächste Autobahnanschlussstelle (A66) 5 Minuten mit direktem Anschluss zur A3 bzw. Frankfurt Innenstadt

### Innenstadt Anbindung

- Entfernung zum Zentrum von Frankfurt beträgt etwa 20 km
- Entfernung zum Zentrum von Hanau beträgt etwa 6 km

### Schulen

- Grundschule direkt im Ort (300 Meter Entfernung über Feldweg, daher gut zu Fuß oder mit Fahrrad erreichbar)

- verschiedene Weiterführende Schulen (z. B. Gymnasien, Realschule): Zwischen 3-5 km (ca. 10-15 Minuten Fahrt). Direkte Busverbindung zu den Weiterführenden Schulen

#### Ärzte

- In Hanau sind zahlreiche Hausärzte, Fachärzte und Apotheken vorhanden, in einem Umkreis von 1-5 km, je nach Fachrichtung und Wahl des Arztes.

- Fahrzeit etwa 5-15 Minuten

#### Einkaufsmöglichkeiten

- Supermärkte und Discounter im Umkreis von 1-3 km (5-10 Minuten Fahrt).

- Shopping-Center und Innenstadtinkäufe in Hanau ca. 10 Minuten mit dem Auto.

- Frankfurt Innenstadt ca. 25 Minuten mit dem Auto

#### Sportvereine

- In Hanau und Umgebung gibt es diverse Sportvereine. Die meisten liegen im Radius von 2-6 km

#### Kindergarten

- Es gibt einen Kindergarten direkt im Ortsteil (300 Meter Entfernung)

#### Öffentliche Verkehrsmittel

- Bushaltestellen 100 Meter Entfernung mit direktem Anschluss zur Hanau Innenstadt oder Bahnhof Hanau-Wilhelmsbad

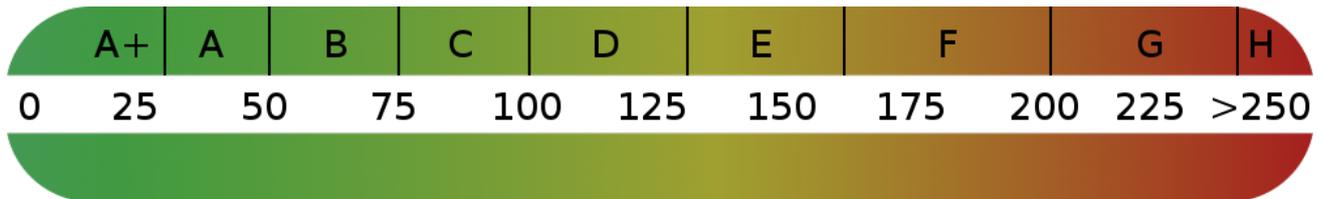
- Bahnverbindungen: Bahnhof Hanau-Wilhelmsbad (4km) mit direktem Anschluss nach Frankfurt Hauptbahnhof und Frankfurt Flughafen, sowie Hanau Hauptbahnhof. Diese Bahnhöfe haben wiederum direkte ICE-Verbindungen.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	29,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Garten



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gäste WC



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderbad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

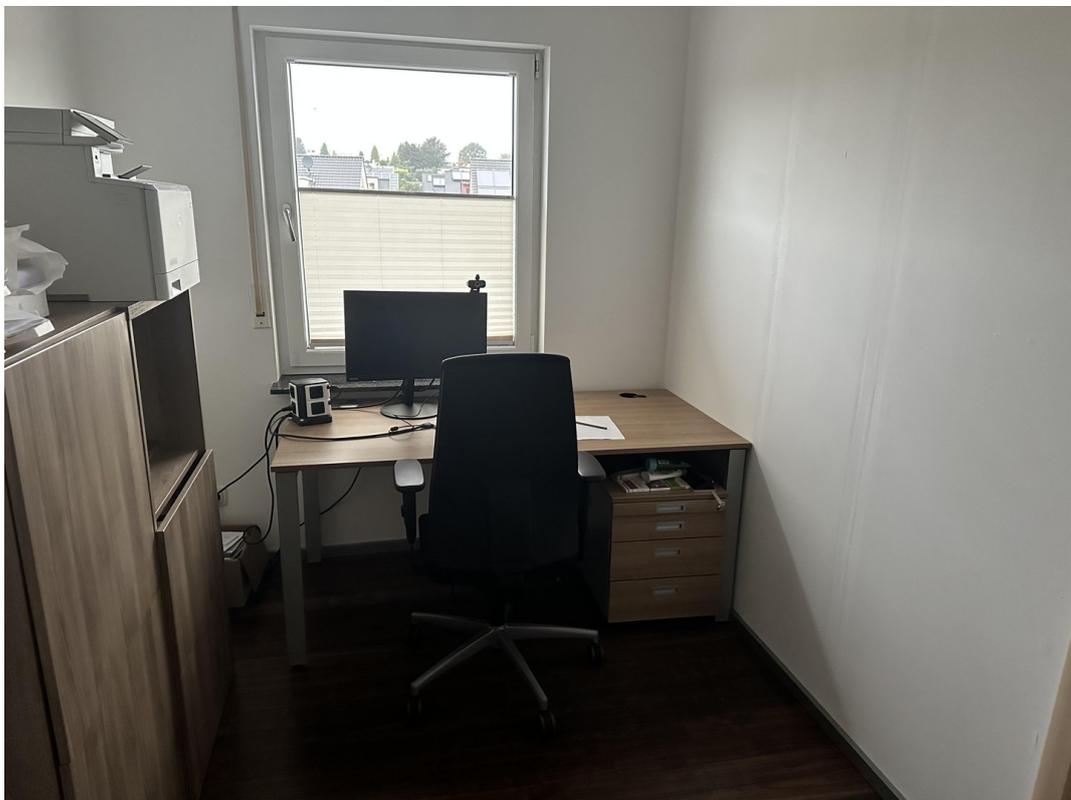


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad en-suite



Büro oder Ankleidezimmer

# Exposé - Galerie



Fitnessraum

# Exposé - Grundrisse

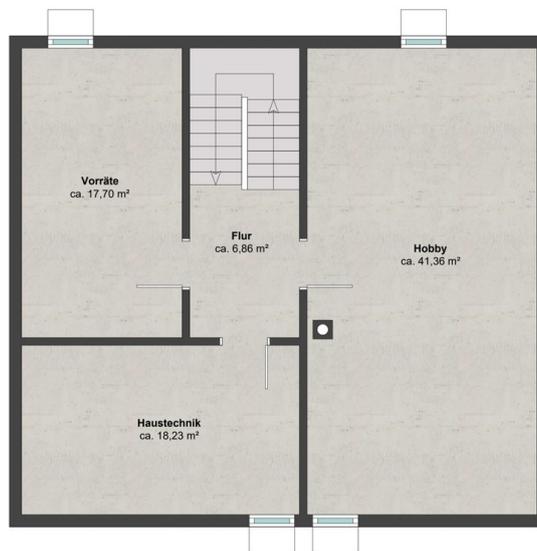


Erdgeschoss



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss