Objektnummer 1003 (1/1003)

Charmante Stadtvilla in ruhiger Lage – Ein Juwel in Hanau

Eckdaten

Kaufpreis	***1.300.000,00 €***
Provision	***5% des Kaufpreises (zzgl. 19% MwSt.) inkl. MwSt.***
Wohnfläche	***386,9 m²***
Nutzfläche	***50,8 m²***
Grundstücksfläche	***786,0 m²***
Anzahl Zimmer	***14,0***
Anzahl Schlafzimmer	***10,0***
Anzahl Badezimmer	***4,0***
Anzahl Balkone	***1,0***
Baujahr	***1888***
Zustand	***Gepflegt***

Bad	***Dusche, Wanne, Fenster***
Küche	***Einbauküche***
Bodenart	***Fliesen, Parkett, Dielen***
Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Gas***
Stellplatzart	***Freiplatz,***
Abstellraum	
Dachform	***Walmdach***
Bauweise	***Massiv***

Energieausweis

Geltende EnEV	***Nicht nötigt***

Objektbeschreibung

Lage

Hanau ist eine Stadt in Hessen, Deutschland, die etwa 25 Kilometer östlich von Frankfurt am Main liegt. Sie gehört zum Main-Kinzig-Kreis und ist bekannt für ihre historische Altstadt sowie als Geburtsort der Brüder Grimm.

Die Stadt ist gut an das Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahn A66 verläuft in der Nähe, und es gibt mehrere Bundesstraßen, die Hanau mit umliegenden Städten verbinden. Der Bahnhof Hanau bietet sowohl Regional- als auch Fernverkehrsanbindungen.
Hanau besteht aus mehreren Stadtteilen, darunter die Innenstadt, Kesselstadt, Großauheim und Klein-Auheim. Jeder Stadtteil hat seinen eigenen Charakter und Charme.
Hanau bietet eine Vielzahl von kulturellen Veranstaltungen, Festivals und Märkten. Es gibt zahlreiche Parks und Grünflächen für Erholung und Freizeitaktivitäten.

Insgesamt ist Hanau eine lebendige Stadt mit einer reichen Geschichte und einer günstigen Lage im Rhein-Main-Gebiet.

Objektbeschreibung

Diese beeindruckende Stadtvilla, ein Einzelkulturdenkmal, wurde im Jahr 1888 erbaut und befindet sich in einer gewachsenen und ruhigen Gegend von Hanau. Die Immobilie besteht aus vier voll vermieteten Wohnungen und bietet eine Garage sowie einen großzügigen Garten, der darauf wartet, in neuem Glanz erstrahlen zu dürfen. Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 386,28 qm, während die Grundstücksgröße 786 qm umfasst. Die Lage besticht durch ihre Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsanbindungen.

Ausstattung

Im Kellergeschoss finden Sie Abstellflächen und den Heizungsraum sowie eine gemütliche 1-Zimmer-Wohnung mit separater Küche und Bad. Das Erdgeschoss und das Obergeschoss sind ähnlich aufgeteilt und verfügen über drei Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer, ein modernes Tageslichtbad mit Dusche sowie eine große Küche. Das Obergeschoss bietet zusätzlich einen Balkon, der zum Entspannen einlädt. Im Dachgeschoss erwartet Sie eine großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtbadezimmer und Küche. Die Deckenhöhe im Erd- und Obergeschoss von über 3,50 Metern verleiht den Räumen eine imposante Atmosphäre.
Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf ca. 50.580 Euro.
Der große Garten bietet viel Potenzial für kreative Gestaltungsideen – hier können Sie Ihre persönliche Oase schaffen!

Sonstiges

Das Haus wurde im Jahr 2024 umfassend saniert:
• Neue Elektrik (2024)
• Neue Lichtschalter und Steckdosen (2024)
• Neuer Sicherungskasten (2024)
• Neue Sanitäreinrichtungen und Rohre (außer DG; bereits 2000)
• Wände verputzt (2024)
• Bodenbeläge: Parkett in allen Wohnräumen, Vinyl in den Küchen (2024)
• Bäder gefliest (2024)
• Holztreppe im Treppenhaus geschliffen und im alten Zustand belassen (2024)
• Gas-Heizung (2003)
• Doppelverglaste Holzfenster in gutem Zustand (aus den 80ern)
• Dach in gutem Zustand (vermutlich aus den 90ern oder neuer)

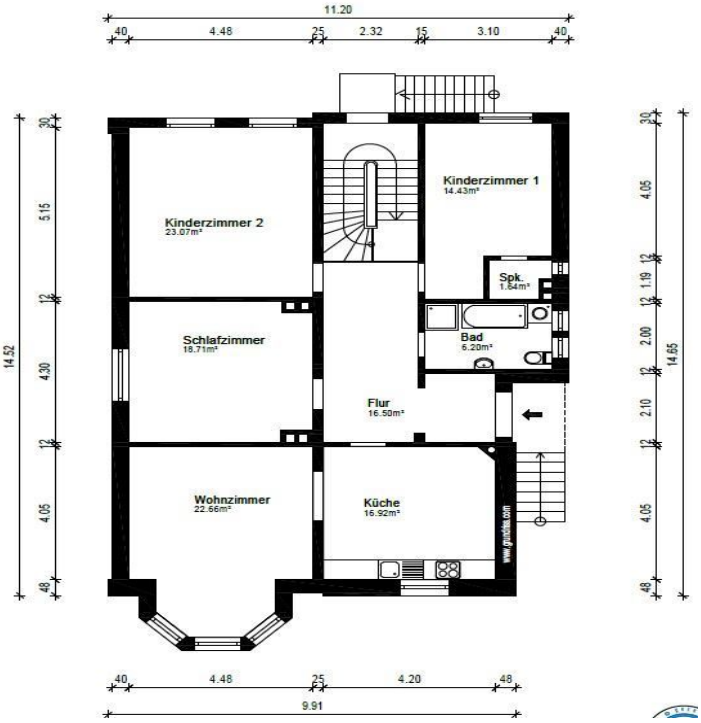
Diese Stadtvilla vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort – ein ideales Zuhause oder eine wertvolle Investition!

Ein Energieausweis ist für denkmalgeschützte Objekte nicht erforderlich. In Deutschland sind solche Gebäude von der Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises, sowohl des Verbrauchs- als auch des Bedarfsausweises, ausgenommen.

Nach Abschluss des Kaufvertrages ist die im Exposé ausgewiesene Courtage vom Käufer zu zahlen.

Bitte beachten Sie, dass wir gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 des Geldwäschegesetzes seit 2014 verpflichtet sind, unsere Vertragspartner – einschließlich Interessenten mit Erstkontakt – zu identifizieren. Wir bitten Sie daher, uns vorab eine Kopie Ihres Personalausweises per E-Mail zukommen zu lassen oder diesen zu unserem Besichtigungstermin mitzubringen.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.


11.20
40
4.48
25
2.32
15
3.10
40
Kinderzimmer 2
23.07m²
Kinderzimmer 1
14.43m²
Spk.
1.64m²
Schlafzimmer
18.71m²
Bad
6.20m²
Flur
16.50m²
Wohnzimmer
22.66m²
Küche
16.92m²
14.52
14.65
40
4.48
25
4.20
48
9.91