

## **\*VERKAUFT\* Helle 2 Zi. ETW mit Balkon in gefragter Lage von Hanau-Kesselstadt**

Appartement / Kauf

### **Allgemeine Informationen**

#### **Allgemein**

Objekt-Nr:	E985
Adresse:	DE-63454 Hanau Deutschland

#### **Preise**

Kaufpreis:	149.000,00 EUR
Hausgeld:	ca. 202,00 EUR
Courtage / Provision:	5,8 % vom Netto-Verkaufspreis inkl. gesetzl. Mwst.

#### **Flächen**

Wohnfläche:	ca. 56 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	2

#### **Ausstattung**

Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Fernwärme
Bodenbelag:	Fliesen
Küche:	Einbauküche
Badezimmer:	mit Badewanne
Personenaufzug:	ja
Keller:	ja
Balkon / Terrasse:	ja

#### **Zustandsangaben**

Baujahr:	1964
----------	------

#### **Verwaltung**

verfügbar ab:	Nach Vereinbarung
---------------	-------------------

#### **Energieausweis**

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	C

---

erstellt am:	14.08.2018
gültig bis:	14.08.2028
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 91 kWh/(m²a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	ja

### **Beschreibung im Detail**

Diese helle 2 Zimmer Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss (mit Aufzug) eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 18 Parteien in Verwaltung mit einem weiteren Haus.

In der Nähe befindet sich der Schlosspark, Einkaufsmöglichkeiten und Bushaltestellen sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Die Wohnung steht zeitnah zur Eigennutzung oder Neu-Vermietung zur Verfügung.

Raumaufteilung:

Eingang in

Diele, alle Zimmer sind bequem von hier aus begehbarca. 5,00 m²

Wohn-Esszimmer, gefliest, mit Ausgang auf den Balkonca. 19,00 m²

Balkon, (ca. 11,5m²) nach DIN ca. 4,00 m²

offene Küche, mit Einbauküche, gefliestca. 5,00 m²

Badezimmer, mit Wanne, Waschbecken und WCca. 6,00 m²

Schlafzimmer, gefliest, ebenfalls mit Ausgang auf den Balkonca. 17,00 m²

### **Beschreibung der Lage**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, zentraler Lage von Hanau-Kesselstadt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, sowie öffentliche Verkehrsmittel lassen sich bequem zu Fuß erreichen.

Hanau liegt 18 km östlich von Frankfurt in der weiten Untermainebene an der Mündung der Kinzig in den Main und bietet ein sehr großes Freizeitangebot und ein reiches Vereinsleben. Außerdem sind die vielfältig vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten alle schnell und bequem zu erreichen.

Die Entfernung zum Frankfurter Flughafen beträgt vom Stadtzentrum aus nur etwa 30 Kilometer. Als Verkehrsmittel werden durchgehende Züge nach Frankfurt (Main) Hauptbahnhof angeboten. Hanau verfügt über ein gut angebundenes Stadtbusnetz, gut ausgebautes Fernstraßennetz und ist ein zentraler Knotenpunkt im Eisenbahnnetz, auf den sechs Strecken zulaufen. Im Allgemeinen ist Hanau eine Stadt in der sowohl Familien, Senioren, Berufstätige als auch junge Paare und Pendler, eigentlich Jeder sehr gut leben kann und alles Benötigte geboten wird.

### **Weitere Informationen**

- Das Haus verfügt über einen Lift/Aufzug
- Zugang zum großen Balkon vom Wohn- und Schlafbereich aus
- Badezimmer mit Wanne mit Duschvorrichtung
- Offene Küche mit Einbauküche und Anschluss für Waschmaschine
- Eigenes Kellerabteil
- Hausmeisterservice, Gebäudereinigung und Gartenpflege vorhanden
- Gepflegte Wohnanlage
- Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit mtl. ca. €202,- inkl. Instandhaltungsrücklage, Verwaltung und Hausmeisterservice.
- Die Wohnung steht zeitnah zur Verfügung und ist somit sowohl für Kapitalanleger zur Neu-Vermietung, als auch zur Eigennutzung geeignet.

Irrtum vorbehalten - Alle Angaben vom Verkäufer!

## Galerie



01 - Wohnbereich a



02 - Wohnbereich b





03 - Wohnbereich c



04 - Wohnbereich d



05 - Bad



06 - Schlafzimmer a





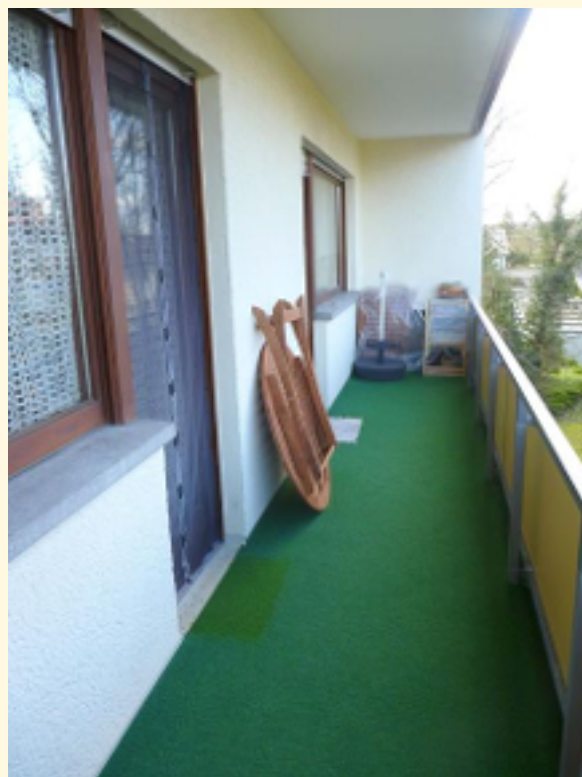
07 - Schlafzimmer b



08 - Schlafzimmer c



09 - Diele



10 - Balkon





11 - Blick vom Balkon

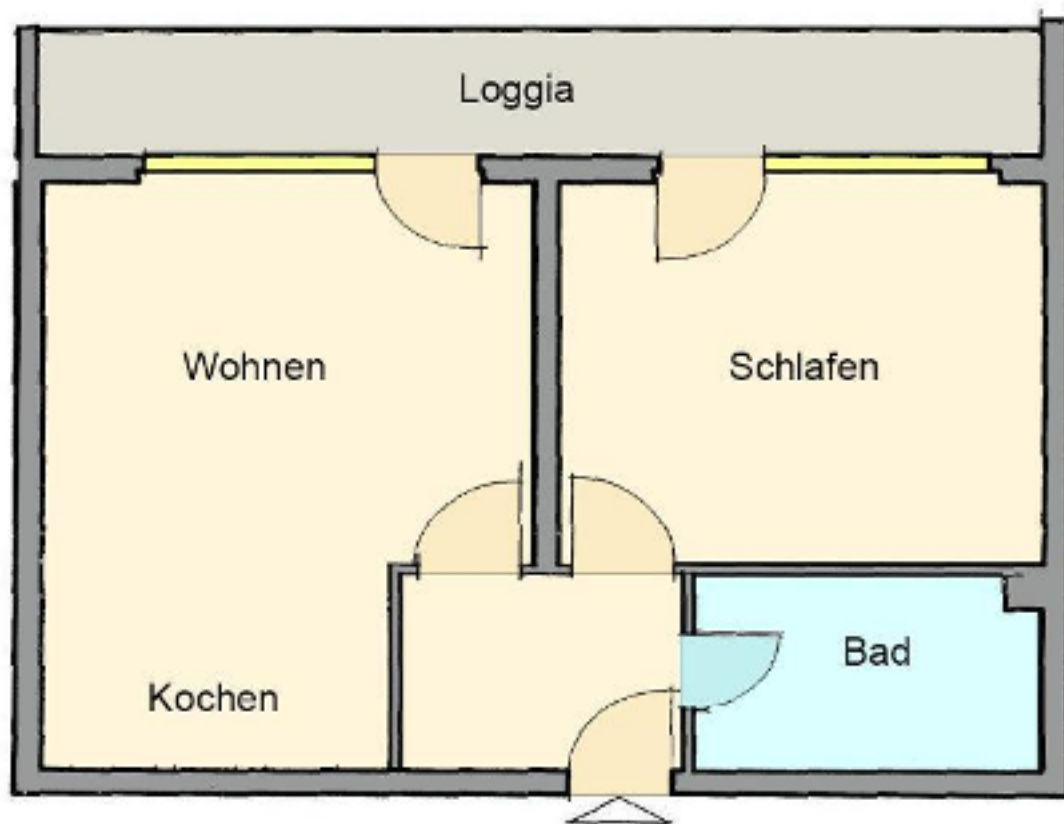


12 - Ansicht Vorderseite



13 - Garten Rückseite

## Grundriss





## Agentur

---

### Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	Tunk Immobilien - Timo Tunk
<b>Adresse:</b>	Spessartstr. 2 DE-63796 Kahl Deutschland
<b>Aufsichtsbehörde:</b>	IHK Aschaffenburg, Kerschensteinerstr. 9, 63741 Aschaffenburg
<b>Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):</b>	Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):  IHK Aschaffenburg, Kerschensteinerstr. 9, 63741 Aschaffenburg
	Verbraucherinformationen: Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.
<b>USt-IdNr:</b>	204/178/53805
<b>Vertretungsberechtigter:</b>	Dipl.-Betriebsw. (FH) Timo Tunk
<b>Webseite:</b>	<a href="http://www.tunk-immobilien.de">www.tunk-immobilien.de</a>

### Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Timo Tunk (Tunk Immobilien)
<b>Telefon:</b>	06188-1515
<b>Fax:</b>	06188-81641
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:service@tunk-immobilien.de">service@tunk-immobilien.de</a>

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

### GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Unsere Angebote sind freibleibend, unverbindlich und nur für den Angebotsempfänger bestimmt. Eine Weitergabe des Angebots an Dritte, welcher zum Abschluss eines Kaufvertrages oder Mietvertrages führt, verpflichtet den Angebotsempfänger zum Schadenersatz in Höhe der entgangenen Provisionszahlung.

Der Inhalt der Offerte ist in jedem Fall vertraulich zu behandeln. Eine Gewähr dafür, dass alle Angebotsangaben richtig sind und das Objekt im Augenblick des Zuganges (Angebot) noch verfügbar ist, kann nicht übernommen werden. Alle dem Empfänger überlassenen Unterlagen sind von dem Besitzer oder von einer in dessen Auftrag handelnden Person dem Makler in dieser Form überlassen worden. Diese Offerte ist von dieser Personengruppe als wahre, richtige und gültige Angebotsgrundlage genehmigt worden.

Eine Haftung durch den Makler ist ausdrücklich ausgeschlossen. Der Makler hat alle Unterlagen nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt.

Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn der Interessent von dem ihm gemachten Angebot Gebrauch macht. Also: Abschluss eines notariellen Kaufvertrages, eines Pacht- oder Mietvertrages. Die Maklerprovision ist immer mit Abschluss des Vertrages, auch wenn er später nicht durchgeführt oder gar aufgehoben wird, fällig und verdient. Der Makler braucht bei Vertragsabschluss nicht selbst mitgewirkt zu haben.

Für die Maklerprovision gilt der im Inserat oder Exposé aufgeführte Provisionssatz. Im Allgemeinen beträgt dieser bei wohnwirtschaftlichen Mietobjekten 2,38 Monatsmieten inkl. MwSt. vom Vermieter und bei gewerblichen Mietobjekten 2,38 Monatsmieten inkl. MwSt. vom Mieter. Bei Kaufobjekten beträgt der Provisionssatz i.d.R. 3,57% (bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen) bzw. 5,95% (bei z.B. Mehrfamilienhäusern, Grundstücken oder bei gewerblichen Kunden) des notariellen Verkaufspreises, jeweils inkl. der gesetzl. MwSt. für den Käufer.

Der Angebotsempfänger ist damit einverstanden, dass der Makler auch für seinen Vertragsgegner tätig ist.

Sollte das Objekt dem Kaufinteressenten schon als Angebotsobjekt bekannt sein, bitten wir um die Angabe wie und zu welchen Zeitpunkt der Angebotsempfänger hiervon Kenntnis erhalten hat.

Der Makler erhält auch bei Zwangsversteigerungen dann die übliche Maklergebühr, wenn er dem Kunden beratend zur Seite gestanden, ihn auf die Möglichkeit hingewiesen hat. Erfüllungsort und Gerichtsstand für Kaufleute ist der Geschäftssitz des Maklers.

Verbraucherinformationen:

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.