

VERKAUFT Zur Eigennutzung oder Neuvermietung - 1,5
Zi. Wohnung mit überdachten Balkon in Hanau Nord-
West!

Wohnung / Kauf

Allgemeine Informationen

Allgemein

Objekt-Nr:	E992
Adresse:	DE-63452 Hanau Deutschland

Preise

Kaufpreis:	98.000,00 EUR
Hausgeld:	ca. 235,00 EUR
Courtage / Provision:	3,57 % vom Netto-Verkaufspreis inkl. gesetzl. Mwst. vom Käufer

Flächen

Wohnfläche:	ca. 38 m ²
Zimmerzahl:	1,5
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl Loggia:	1

Ausstattung

Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuерung:	Fernwärme
Bodenbelag:	Fliesen, Kunststoff
Küche:	Einbauküche, kleine Küche, offene Küche
Badezimmer:	mit Badewanne
weitere Räume:	Abstellraum, Fahrradraum
Serviceleistungen:	Hausmeister, Reinigung
Personenaufzug:	ja
Keller:	ja
Balkon / Terrasse:	ja

Zustandsangaben

Baujahr:	1969
Zustandsart:	voll renoviert

Sanierungsjahr: 2022

Umfeld

Distanz zum Bus: ca. 100 m
Distanz zum Nahbahnhof (U-/S-Bahn): ca. 1,1 km
Distanz zur Autobahn: ca. 1,5 km

Verwaltung

verfügbar ab: Kurzfristig möglich/Nach Vereinbarung
Hochhaus: ja

Energieausweis

Energieausweis vorhanden: ja
Energieeffizienzklasse: D
erstellt am: 13.07.2018
gültig bis: 12.07.2028
Art des Energieausweises: nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 113,6 kWh/(m²a)
Verbrauch inkl. Warmwasser: ja

Beschreibung im Detail

Zur Eigennutzung oder Neuvermietung -

1,5 Zi. Wohnung mit überdachten Balkon in Hanau Nord-West!

Diese helle 1,5 Zimmer Eigentumswohnung wurde 2022 vollständig renoviert. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss (mit Aufzug) einer gepflegten Wohnanlage mit 78 Wohnungen auf 13 Etagen verteilt in Hanau Nord-West. Ganz In der Nähe befinden sich Einkaufsmärkte und eine Bushaltestelle, Die Fallbach, als auch Kinzig, sowie schöne Parkanlagen, lassen sich ebenfalls bequem zu Fuß erreichen. Die Wohnung steht zeitnah zur Neuvermietung als auch zur Eigennutzung zur Verfügung.

Baujahr: 1969

Wohnfläche: ca. 38 m²

Aufteilung:

Eingang in

- Flur, Vinylboden in Holzoptik

- Modernisiertes Badezimmer, mit Duschwanne, Waschbecken und WC, gefliest
- Heller Wohn-Essbereich, Vinylboden, mit Küchenseite und Waschtrockner mit Ausgang zur überdachten Loggia
- Separates halbes Zimmer, Vinylboden in Holzoptik, mit indirektem Tageslicht

Beschreibung der Lage

Die Stadtmitte ist nur wenige Fahrminuten entfernt, das Forum Hanau in der Stadtmitte lässt sich in ca. 15 Gehminuten erreichen. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in fußläufiger Nähe. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Haus. Mit dem Bus gelangt man in wenigen Minuten zum nächsten S-Bahnhof und kann von hier entweder mit der S-Bahn oder Regionalzug nach Frankfurt fahren. Zur nahe gelegenen Autobahn A66 gelangt man in ca. 4 Minuten und die A3 Richtung Aschaffenburg/Offenbach/Frankfurt, lässt sich ebenfalls schnell in ca. 15 Minuten 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

- Liebevolle Renovierungsmaßnahmen 2021/2022:
 - oNeue hochwertiger Vinylboden (Joka) und Sockelleisten
 - oBad komplett neu gefliest
 - oNeue Sanitärobjekte/Armaturen im Bad (Waschbecken und WC)

- oNeue Wandbeläge (Malervlies)
- oEinbau hochwertiger Türen
- Neuwertige Einbauküche mit 2-in-1 Waschmaschine mit Trockner
- Neuwertige Vinyl- und Fliesenbodenbeläge
- Loggia (Ostausrichtung)
- Separater Abstellraum (direkt neben der Wohnung)
- 2 Aufzüge (2019 modernisiert)
- Gute zentrale Lage: Direkte Bushaltestelle (ca. 100m) und Einkaufsmärkte vor Ort, Nah an der Fallbach gelegen (ca. 150m), Kinzig (ca. 500m), Heinrich-Fischer-Bad (ca. 900m), Schlossgarten (ca. 1,2km) , Freiheitsplatz (ca. 1,5km). Der Hanau Nordbahnhof (ca. 1,1km), als auch die Autobahnauffahrt zur A66 (ca. 1,5km) lassen sich ebenfalls schnell erreichen.
- Hausmeisterservice, Gebäudereinigung und Gartenpflege vorhanden
- Kleines innenliegendes Badezimmer mit Wanne mit Duscheinrichtung
- Eigenes Kellerabteil
- Gemeinsamer Fahrradraum
- Gepflegte Wohnanlage
- Fernwärme
- Energieverbrauchskennwert 113,6 kWh/m²a
- Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit mtl. ca. €235,- inkl. Instandhaltungsrücklage, Verwaltung und Hausmeisterservice, hiervon umlegbar sind ca. €156,-
- Die Wohnung war für 500€ + Nebenkosten vermietet und steht zeitnah zur Verfügung und ist somit sowohl für Kapitalanleger zur Neu-Vermietung, als auch zur Eigennutzung geeignet.
- Das Gebäude wurde erst 2021/2022 in eine Wohnungseigentümergeinschaft umgewandelt, daher gibt es derzeit noch keine Eigentümerversammlungsprotokolle/Nebenkostenabrechnungen. Der Wirtschaftsplan für 2022, welcher auch für 2023 gilt liegt bereits vor und es wird derzeit von der Hausverwaltung die neue Nebenkostenabrechnung erstellt. Die Eigentümerversammlung ist ebenfalls für Dezember dieses Jahres angesetzt worden.



Irrtum vorbehalten - Alle Angaben vom Verkäufer oder aus Unterlagen Dritter!

Galerie



01 - Aussenansicht



02 - Wohn-Esszimmer



03 - Wohn-Esszimmer



04 - Wohn-Esszimmer



05 - Wohn-Esszimmer



06 - Küchenzeile



07 - Loggia



08 - Loggia



09 - Ausblick von Loggia



10 - Flur



11 - Badezimmer



12 - Duschwanne



13 - WC



14 - Halbes Zimmer



15 - Halbes Zimmer



16 - Abstellraum



17 - Aussenanlage



18 - Aussenansicht B

Agentur

Das Angebot wird betreut von

Firma:	Tunk Immobilien - Timo Tunk
Adresse:	Spessartstr. 2 DE-63796 Kahl Deutschland
Aufsichtsbehörde:	Landratsamt Aschaffenburg Bayernstr. 18 63739 Aschaffenburg
Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):	Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c): Landratsamt Aschaffenburg, Bayernstr. 18 63739 Aschaffenburg
	Verbraucherinformationen: Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online- Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: http://ec.europa.eu/consumers/odr
USt-IdNr:	204/178/53805
Vertretungsberechtigter:	Dipl.-Betriebsw. (FH) Timo Tunk
Webseite:	www.tunk-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Name:	Timo Tunk (Tunk Immobilien)
Telefon:	06188-1515
Fax:	06188-81641
E-Mail:	service@tunk-immobilien.de

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 Provisionsatz. 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 Provisionsatz 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 welchem 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:

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden:

<http://ec.europa.eu/consumers/odr>