

**\*VERMIETET\*** Erstbezug nach ökologischer Neusanierung!  
**3 Zi. Whg steht in zentraler Lage von Hanau zur Verfügung!**

Etagenwohnung / Miete

### Allgemeine Informationen

#### Allgemein

Objekt-Nr:	M1540s
Adresse:	DE-63450 Hanau Deutschland

#### Preise

Kaltmiete:	1.012,00 EUR
Betriebs-/ Nebenkosten:	188,00 EUR
Nebenkosten inkl. Heizkosten:	ja
Kautions:	3 MM

#### Flächen

Wohnfläche:	ca. 88 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	3

#### Ausstattung

Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuern:	Gas
Bodenbelag:	Fliesen, Parkett
Küche:	Wohnküche
Badezimmer:	mit Dusche, mit Fenster
Keller:	ja
Verglasung:	dreifach verglast
Rolläden:	ja

#### Zustandsangaben

Baujahr:	1947
Zustandsart:	Erstbezug nach Sanierung
Sanierungsjahr:	2023

#### Verwaltung

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

### Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	D
erstellt am:	15.12.2022
gültig bis:	15.12.2032
Art des Energieausweises:	nach Bedarf
Endenergiebedarf insgesamt:	ca. 125 kWh/(m <sup>2</sup> a)

### Beschreibung im Detail

Erstbezug nach ökologischer Neusanierung! 2 Wohnungen a  
3 Zi. stehen in zentraler Lage von Hanau zur Verfügung!

Diesen beiden Wohnungen, welche neu ökologisch saniert worden sind, verfügen über die gleiche Aufteilung und stehen nach Absprache zeitnah zur Verfügung. Sie können entweder einzeln oder bei Bedarf auch zusammen angemietet werden. Eine Wohnung befindet sich im 1.OG und die andere im 2.OG eines Mehrfamilienhauses mit 4 Parteien in zentraler Lage von Hanau, nahe dem Marktplatz. Einkaufsmärkte, S-Bahn, Busse und Parkhäuser sind alle fußläufig erreichbar.

Eine weitere Wohnung wird derzeit noch im Dachgeschoss saniert.

Baujahr: 1947, Wiederaufbau, Sanierungsjahr 2023

M1540a:Whg 1.OG: Wohnfläche:ca. 88 m<sup>2</sup>

Kaltmiete:1012€ + 188€ Nebenkosten

M1540b:Whg 2.OG: Wohnfläche:ca. 88 m<sup>2</sup>

Kaltmiete:1012€ + 188€ Nebenkosten

Kaution: 3 MM

Frei ab: Nach Vereinbarung

Aufteilung:

Eingang in

Flur, Parkett

Wohn-Esszimmer, Parkett

Schlafzimmer, Parkett

Büro-/Kinderzimmer, Parkett

Wohnküche, gefliest von hier weiter zu

Hauswirtschaftsraum, gefliest

und Tageslicht- Badezimmer, mit Dusche, Waschbecken, WC und Handtuchwärmer, gefliest

## **Beschreibung der Lage**

Es stehen zwei Wohnungen zur Verfügung und befinden sich in zentraler Lage von Hanau. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, sowie öffentliche Verkehrsmittel lassen sich 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**

Ökologisch neu saniert:

- Trinkwasserleitungen aus Edelstahl (nicht aus Kupfer wie üblich)
- Aluminiumfenster 3-fachverglast (keine Kunststofffenster)
- Stabparkett(kein Laminat) und Fliesenböden
- Ethernetdosen in jedem Zimmer (daher kein Kabelsalat fürs Internet)
- Neue Bäder
- Neue Heizkörper
- Neue Elektrik
- Neue Türen

- Fassade neu angestrichen
- Dach neu gedämmt
- Neue Gas-Brennwerttherme (2022)
- Kellerabteil
- Hauswirtschaftsraum in der Wohnung mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- Fahrradschuppen im Hof
- Eingangstor/Tür, Briefkastenanlage und Fahrradstellplätze werden noch neu gemacht
- Energiebedarfskennwert: 125 kWh/m<sup>2</sup>a

Irrtum vorbehalten – Alle Angaben vom Vermieter oder aus Unterlagen Dritter!

**Galerie**



Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer Weitwinkel



Wohn-Esszimmer Weitwinkel



05 - Flur





Schlafzimmer



08 - Wohnküche



09 - Wohnküche Weitwinkel



10 - Wohnküche Weitwinkel





11 - Badezimmer



12 - Badezimmer



13 - Büro-Kinderzimmer



Hauswirtschaftsraum

## 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>	Landratsamt Aschaffenburg Bayernstr. 18 63739 Aschaffenburg
<b>Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):</b>	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: <a href="http://ec.europa.eu/consumers/odr">http://ec.europa.eu/consumers/odr</a>
<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 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>