

**Ökologisch neusaniert -  
Besondere 2,5 Zi. DG-Whg, offen bis  
in die Dachspitzen in Hanau!**

Dachwohnung / Miete

## Allgemeine Informationen

### Allgemein

Objekt-Nr:	M1546a
Adresse:	DE-63450 Hanau Deutschland

### Preise

Kaltmiete:	900,00 EUR
Betriebs-/ Nebenkosten:	170,00 EUR
Nebenkosten inkl. Heizkosten:	ja
Kautions:	3 MM

### Flächen

Wohnfläche:	ca. 57 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	2,5
Anzahl Stellplätze:	1
Stellplatzart:	Garage

### Ausstattung

Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Bodenbelag:	Fliesen, Parkett
Küche:	offene Küche
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
Keller:	ja
Verglasung:	dreifach verglast
Rollladen:	ja
Rollladen (Art):	elektrisch

### Zustandsangaben

Baujahr:	1947
Zustandsart:	Erstbezug nach Sanierung

Sanierungsjahr: 2024

### 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

Besondere 2,5 Zi. DG-Whg, offen bis in die Dachspitzen, ökologisch neusaniert!

Erstbezug nach ökologischer Neusanierung! Diese Wohnung steht nach Absprache zeitnah zur Verfügung. Sie befindet sich im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 4 Parteien in zentraler Lage von Hanau, nahe dem Marktplatz. Einkaufsmärkte, S-Bahn, Busse und Parkhäuser sind alle fußläufig erreichbar.

Baujahr: 1947, Wiederaufbau, Sanierungsjahre 2023/2024

M1546: Wohnfläche:ca. 57 m<sup>2</sup>

Kaltmiete:900€ + 170€ Nebenkosten

Kaution: 3 MM

Frei ab: Nach Vereinbarung

Aufteilung:

Eingang in

Großes, offenes Wohn-Esszimmer, Parkett, mit ausklappbaren Balkonfenster mit offenem Küchenbereich, gefliest

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

Schlafzimmer, Parkett, mit weiterer kleiner Ebene/Empore darüber, über Leiter erreichbar, als Nutzfläche

Büro-/Kinderzimmer, Parkett

## **Beschreibung der Lage**

Die Wohnung befindet 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)
- zusätzlich ausklappbares Balkonfenster
- Stabparkett (kein Laminat) und Fliesenböden
- Ethernetdosen in jedem Zimmer (daher kein Kabelsalat fürs Internet)
- übergroße Heizkörper in den Wohnungen, damit die Vorlauftemperatur (und damit die Heizkosten) geringer als gewöhnlich sein können

- Die Dachschrägen sind ökologisch gedämmt (25cm Holzfaser und Hanf). Diese Dämmung hat den Vorteil, dass die Dämmwirkung, anders als bei herkömmlicher Dämmung mit Kunststoffen oder Glaswolle, auch im Sommer sehr hoch ist und die Wohnung kühl bleibt. Es können auch keine schädlichen Emissionen durch Kunststoff entstehen.

- An den Dachflächenfenstern sind Außenjalousien eingebaut, die sich elektrisch betätigen lassen und die Sonneneinstrahlung im Sommer und damit die Wärme draußen lassen.

- Neues Bad

- Neue Heizkörper

- Neue Elektrik

- teilweise elektrische Rollläden

- Neue Türen

- Fassade neu angestrichen

-- Dach neu gedämmt

-- Neue Gas-Brennwerttherme (2022)

-- Kellerabteil

-- Anschluss für Waschmaschine im Küchenbereich

-- Fahrradschuppen im Hof

-- Eingangstor/Tür, Briefkastenanlage und Fahrradstellplätze werden noch neu gemacht

-- Energiebedarfskennwert: 125 kWh/m<sup>2</sup>a

- Satellitenanlage wird eingebaut, die Fernsehen über Eutelsat und Astra ohne Mehrkosten zur Verfügung stellt

Info zum Parken:

-Auf Wunsch kann optional ein überdachter Stellplatz/offene Garage im Hof für 70€/Monat

angemietet werden

oder:

- Parkausweis Bewohnerparken kostet €60.- im Jahr, €110,- für zwei Jahre.

Dauerparkplatz im Parkhaus "Am Forum" (Straße Am Frankfurter Tor,  
Verlängerung von

Heumarkt, ca. 3min Fussweg) Monatsticket Dauerparken: €76,80,  
Nachtparken (17:00-9:00

und WE ganztägig) pro Monat: €20,-

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

**Galerie**



04 - Wohn-Esszimmer B Weitwinkel



02 - Wohn-Esszimmer A Weitwinkel



06 - Wohn-Esszimmer C Weitwinkel



07 - Bis in die Dachspitzen A



08 - Bis in die Dachspitzen B



03 - Wohn-Esszimmer B.jpg





01 - Wohn-Esszimmer A



05 - Wohn-Esszimmer C



09 - Küchenbereich



10 - Balkonfenster A



11 - Balkonfenster B



12 - Badezimmer A



13 - Badezimmer B



14 - Badezimmer Weitwinkel



15 - Büro, Kind weitwinkel



16 - Schlafzimmer Weitwinkel



17 - Obere Ebene A



18 - Obere Ebene B

## 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 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:

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>