

**\*VERMIETET\* Neu renovierte 1,5 Zi.- Wohnung mit Einbauküche und überdachten Balkon in Hanau Nord-West!**

Wohnung / Miete

**Allgemeine Informationen**

**Allgemein**

Objekt-Nr.: M1552b  
Adresse: DE-63452 Hanau  
Deutschland

**Preise**

Kaltmiete: 600,00 EUR

**Flächen**

Wohnfläche: ca. 38 m<sup>2</sup>  
Zimmerzahl: 1,5  
Anzahl Badezimmer: 1  
Anzahl Loggia: 1

**Ausstattung**

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

**Zustandsangaben**

Baujahr: 1969  
Zustandsart: voll renoviert  
Sanierungsjahr: 2022

### **Umfeld**

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

### **Verwaltung**

<b>verfügbar ab:</b>	Kurzfristig möglich/Nach Vereinbarung
<b>Hochhaus:</b>	ja

### **Energieausweis**

<b>Energieausweis vorhanden:</b>	ja
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	D
<b>erstellt am:</b>	13.07.2018
<b>gültig bis:</b>	12.07.2028
<b>Art des Energieausweises:</b>	nach Verbrauch
<b>Verbrauchskennwert insgesamt:</b>	ca. 113,6 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Verbrauch inkl. Warmwasser:</b>	ja

### **Beschreibung im Detail**

Neu renovierte 1,5 Zi.- Wohnung mit  
Einbauküche und überdachten Balkon in  
Hanau Nord-West!

Diese helle 1,5 Zimmer Eigentumswohnung wurde neu renoviert und 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 Verfügung.

Baujahr: 1969

Wohnfläche: ca. 38 m<sup>2</sup>

Miete: 600,-€ + 125€ NK

Kaution: 3 MM

Frei ab: Kurzfristig möglich/Nach Vereinbarung

Aufteilung:

Eingang in

- Flur, Vinylboden in Holzoptik
- Modernisiertes Badezimmer, mit Duschwanne, Waschbecken und WC, gefliest
- Heller Wohn-Essbereich, Vinylboden, mit Küchenzeile 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:

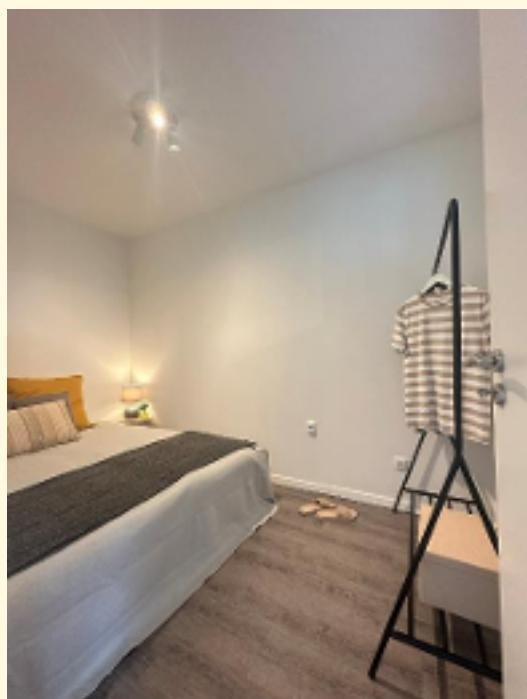
- o Neue hochwertiger Vinylboden (Joka) und Sockelleisten
- o Bad komplett neu gefliest
- o Neue Sanitärobjekte/Armaturen im Bad (Waschbecken und WC)
- o Neue Wandbeläge (Malervlies)
- o Einbau hochwertiger Türen
  - Neuwertige Einbauküche mit 2-in-1 Waschmaschine mit Trockner, jedoch mit separaten Kühlenschrank, der getrennt aufgestellt werden müsste
  - Neuwertige Vinyl- und Fliesenbodenbeläge
  - Loggia (Ostausrichtung)
  - Separater Abstellraum (direkt neben der Wohnung)
  - 2 Aufzüge (2019 modernisiert)
  - Gute zentrale Lage: Direkte Bushaltestelle und Einkaufsmärkte vor Ort (ca. 100m), 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 Duschvorrichtung
  - Eigenes Kellerabteil
  - Gemeinsamer Fahrradraum
  - Gepflegte Wohnanlage
  - Fernwärme
  - Energieverbrauchskennwert 113,6 kWh/m²a
- > Hinweis: Die Wohnung wird ohne Möbel (jedoch mit Einbauküche) und ohne Autostellplatz vermietet!

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

**Galerie**



Wohn-Esszimmer



Halbes Zimmer



Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer



Ess - und Küchenbereich



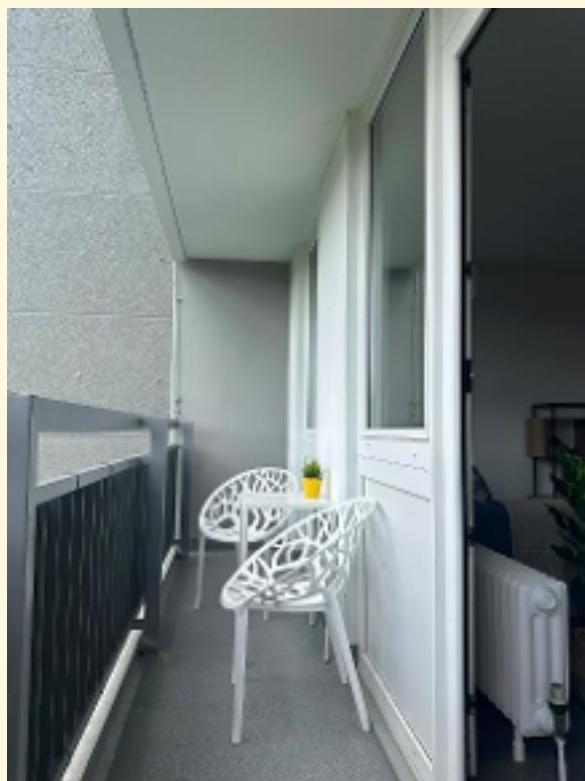
Wohn-Esszimmer



Eingangsbereich Flur



Badezimmer



Loggia



## Agentur

### Das Angebot wird betreut von

**Firma:**

Tunk Immobilien - Timo Tunk

**Adresse:**

Spessartstr. 2  
DE-63796 Kahl  
Deutschland

**Aufsichtsbehörde:**

IHK Aschaffenburg, Kerschensteinerstr. 9,  
63741 Aschaffenburg

**Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):**

Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):

IHK Aschaffenburg, Kerschensteinerstr. 9,  
63741 Aschaffenburg

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

**USt-IdNr:**

204/178/53805

**Vertretungsberechtigter:**

Dipl.-Betriebsw. (FH) Timo Tunk

**Webseite:**

[www.tunk-immobilien.de](http://www.tunk-immobilien.de)

### Ihr Ansprechpartner

**Name:**

Timo Tunk (Tunk Immobilien)

**Telefon:**

06188-1515

**Fax:**

06188-81641

**E-Mail:**

[service@tunk-immobilien.de](mailto: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 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.