VERKAUFT Ein Juwel in Hanau: Charmantes EFH mit großem Grundstück in Main- und Schlossnähe!

Einfamilienhaus / Kauf

Allgemeine Informationen

Allgemein

Objekt-Nr:	1979
Adresse:	DE-63454 Hanau Deutschland

Preise

Kaufpreis:	675.000,00 EUR
Courtage / Provision:	3,57 % vom Netto-VerKaufspreis inkl. gesetzl. Mwst. vom Käufer

Flächen

Wohnfläche:	ca. 187 m²
Zimmerzahl:	6
Anzahl Badezimmer:	3
Anzahl Schlafzimmer:	4
Anzahl separater WC's:	4
Anzahl Balkons:	2
Grundstücksfläche:	ca. 787 m²
Stellplatzart:	Garage

Ausstattung

Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Fernwärme
Bodenbelag:	Fliesen
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Küche:	Einbauküche
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Bidet, mit Dusche, mit Fenster
weitere Räume:	Esszimmer / Speiseraum, Gäste-WC, Hobbyraum, Weinkeller
Keller:	ja
unterkellert:	ja
Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja

Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd
Rollladen:	ja

Zustandsangaben

Baujahr:	1968

Verwaltung

verfügbar ab:	01.09.2025

Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	G
erstellt am:	16.07.2024
gültig bis:	15.07.2034
Art des Energieausweises:	nach Bedarf
Endenergiebedarf insgesamt:	ca. 215,04 kWh/(m²a)

Beschreibung im Detail

Ein Juwel in Hanau: Charmantes

Einfamilienhaus mit großem Grundstück in Main- und Schlossnähe!

Dieses freistehende Einfamilienhaus ist in der Nähe vom Main und Schloss Philippsruhe in Hanau- Kesselstadt gelegen und kommt vielen Ansprüchen entgegen. Es verfügt neben einem großen Wohnzimmer auch über einen schönen großen Süd-Garten mit Terrasse.

Baujahr: 1968

Grundstücksgröße: ca. 787 m²

Wohnfläche: ca. 187 m² + ca. 15m² wohnlich ausgebaute Räume im DG

Nutzfläche:ca. 90 m² + Garage ca. 23,50 m²

Anzahl Zimmer:6-7

Aufteilung:

Erdgeschoss:

Eingang in

Großzügigen Dielenbereich, gefliestca. 11,00 m²

Küche, mit Durchgang zumca. 13,00 m²

Esszimmer, gefliest, mit Durchgang zumca. 18,00 m²

Großen Wohnzimmer, gefliest, mit Ausgang zur Terrasse/Gartenca. 39,00 m²

Süd-Terrasse mit Markise, (ca. 34m²) nach DIN ca.ca. 17,00 m²

Bürozimmer, gefliest, mit Durchgang zum Wohnzimmerca. 16,00 m²

Gaderobe, gefliestca. 5,50 m²

Kleines Tageslicht-Duschbad mit ebenerdiger Dusche und WCca. 3,50 m²

Dachgeschoss:

Flur, gefliestca. 10,50 m²

Offener Raumbereich, wohnlich ausgebaut, gefliestca. 6,00 m²

Tageslicht-Duschbad mit Dusche, WC und Bidet, gefliestca. 4,50 m²

Zimmer, gefliest, mit Ausgang auf einen Balkonca. 9,00 m²

Balkon 1, (ca. 3m²) nach DIN ca. ca. 1,50 m²

Mit Durchgang zu weiteren Zimmer, ca. 12,00 m²

Raum, wohnlich ausgebaut, gefliestca. 9,50 m²

Tageslicht-Bad mit Wanne, WC und Bidet, gefliestca. 7,00 m²

Schlafzimmer, gefliest, mit Ausgang auf weiteren Balkonca. 18,00 m²

Balkon 2, (ca. 4m²) nach DIN ca. ca. 2,00 m²

Spitzboden:: (Dach innen gedämmt und mit Holz verkleidet)

Stauraum (keine Stehhöhe)

Kellergeschoss:

Flur, gefliest

Gäste WC, gefliestca. 3,00 m²

Heizungskeller,ca. 9,50 m²

Waschküche gefliestca. 15,00 m²

Offener Weinkeller, PVCca. 6,50 m²

Vorratskeller, ca. 18,00 m²

Partykeller, gefliestca. 38,00 m²

Garage:

Garage mit Vorder- und Rücktorca. 23,50 m²

Beschreibung der Lage

Hanau-Kesselstadt vereint auf charmante Weise ruhiges Wohnen im Grünen mit ausgezeichneter Anbindung an die Innenstadt Hanaus und das Rhein-Main-Gebiet. Hier profitiert man von der Nähe zum Main, den zahlreichen Naherholungsmöglichkeiten und der dennoch hervorragenden Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und einer direkten S-Bahn-Verbindung nach Frankfurt. Kesselstadt bietet eine hohe Lebensqualität für Familien und Pendler gleichermaßen.

Weitere Informationen

oIn der Nähe vom Main, Schloss Philippsruhe und Amphitheater gelegen

oGroßer Garten mit Süd-Ausrichtung

oFernwärme

oWasserboiler (2021) und Heizungspumpe (2023) wurden erneuert

o3 Bäder und deren Anschlüsse wurden 2005 und 2017 erneuert

oDach wurde 2010 zu 50% neu gedeckt

oHeizkörper teilweise 2005 erneuert, teilweise älter

oBodenbeläge im EG und DG wurden 2005 erneuert

oFassade wurde 2005 gestrichen

oStahleingangstür von Bifar wurde ca. 2001 erneuert

oRollläden teilweise elektrisch mit Timer

oFenster größtenteils älter

o2 Balkone (West - und Ostausrichtung)

oEine Garage mit Durchfahrmöglichkeit in den Hinterhof und eine weitere Hofeinfahrt in welcher 2-3 Autos hintereinander parken können

oDieses Haus steht ab ca. September/Oktober zum Einzug zur Verfügung

Die Bewohner dieses Hauses haben hier schöne Zeiten verbringen dürfen, aber jetzt ist es

zu groß geworden und wartet auf seine neuen Eigentümer!

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

Galerie



01 - Rückansicht



02 - Rückansicht nah



03 - Terrasse mit Markise



04 - Süd Garten



05 - Großes Wohnzimmer



06 - Wohnzimmer



07 - Wohnzimmer



08 - Esszimmer



09 - Küche



10 - Küche



11 - Flur



12 - Kleines Duschbad



13 - Gaderobe



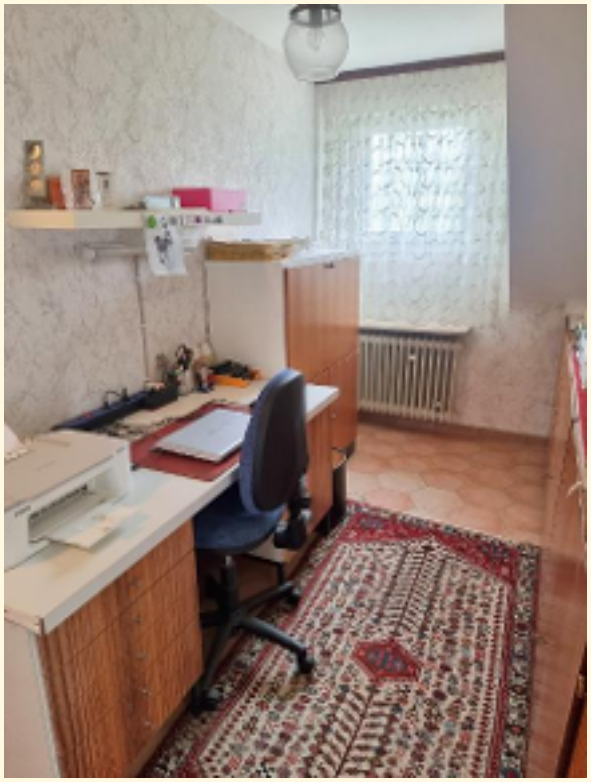
14 - Bürozimmer



15 - Bürozimmer



16 - Flur DG



17 - Offener Raumbereich DG



18 - Schlafzimmer



19 - Zimmer



20 - Duschbad



21 - Badezimmer



22 - Zimmer mit Balkon



23 - Raum



24 - Weinkeller



25 - Partykeller



30 - Weitere Gartenansicht

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

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 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.