

Hanau / Großauheim – Großauheim

## BESTLAGE: Sanierter Bungalow mit exklusiven Extras!

Número de propiedad: 25084001



[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)

PRECIO DE COMPRA: 749.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 184 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 750 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25084001                                       |
| Superficie habitable | ca. 184 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 4                                              |
| Dormitorios          | 3                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 1970                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 749.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Bungalow                                                                  |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2016                                                                      |
| Estado de la propiedad         | Estructura                                                                |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 156 m²                                                                |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada                    |

Número de propiedad: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 10.03.2035          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 137.10 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1970                   |

Número de propiedad: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

## La propiedad





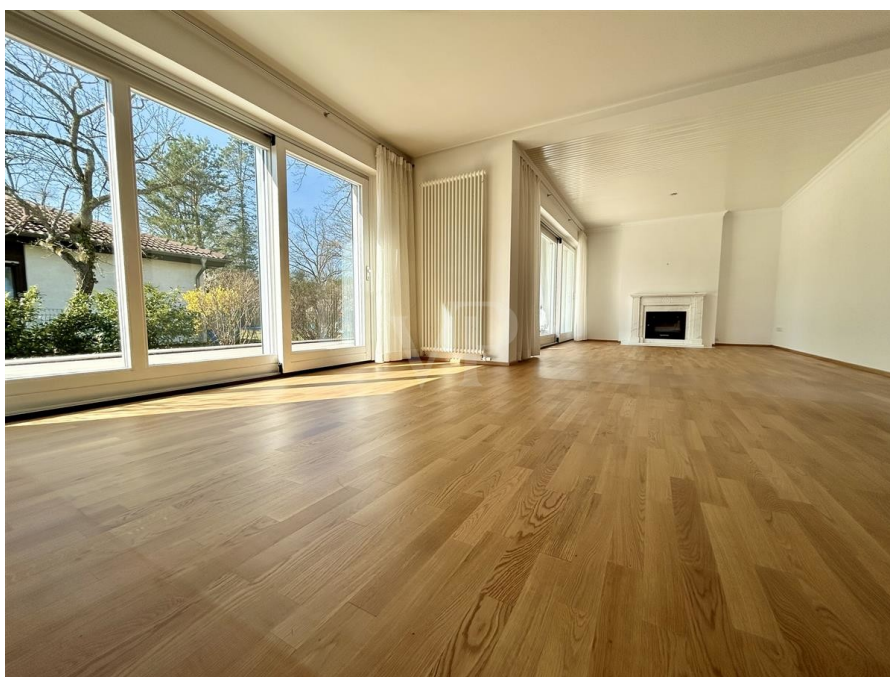
Número de propiedad: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

## La propiedad





Número de propiedad: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

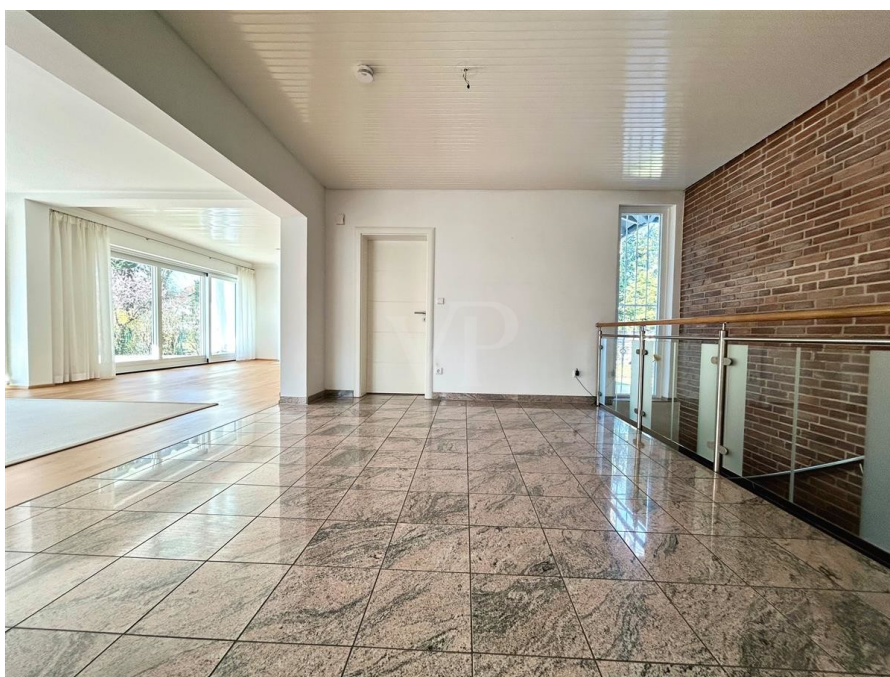
## La propiedad





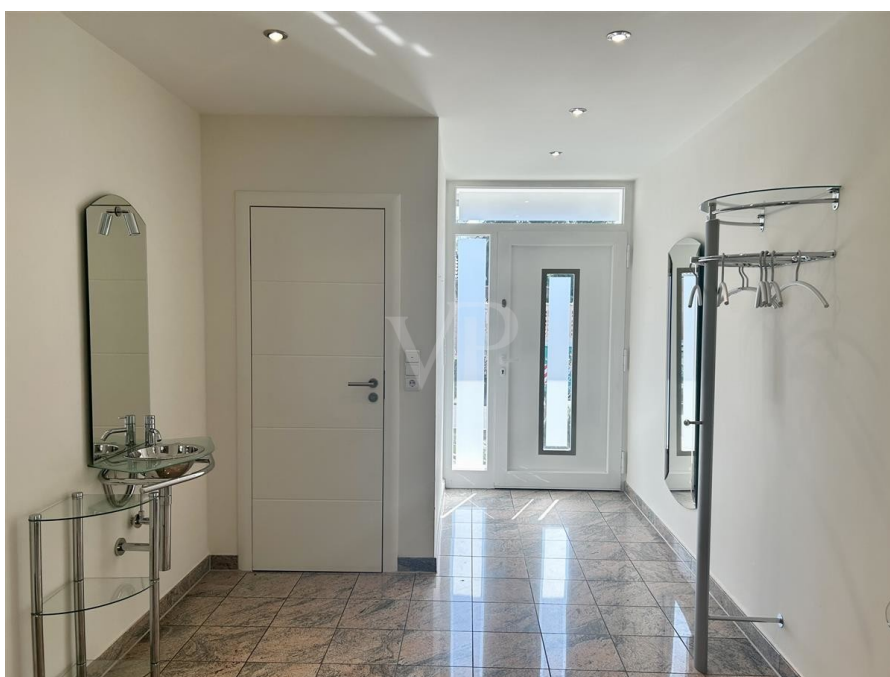
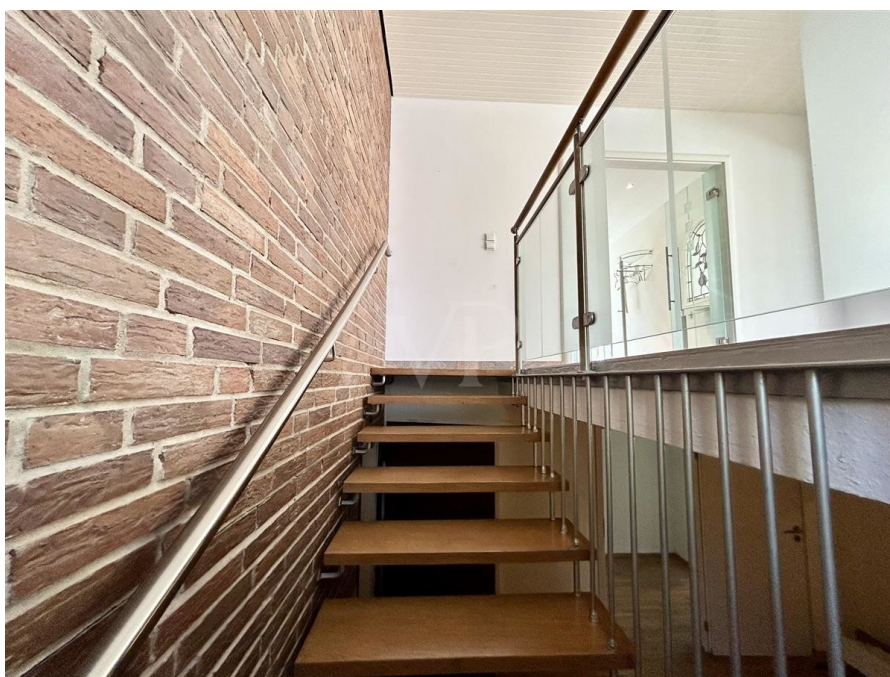
Número de propiedad: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

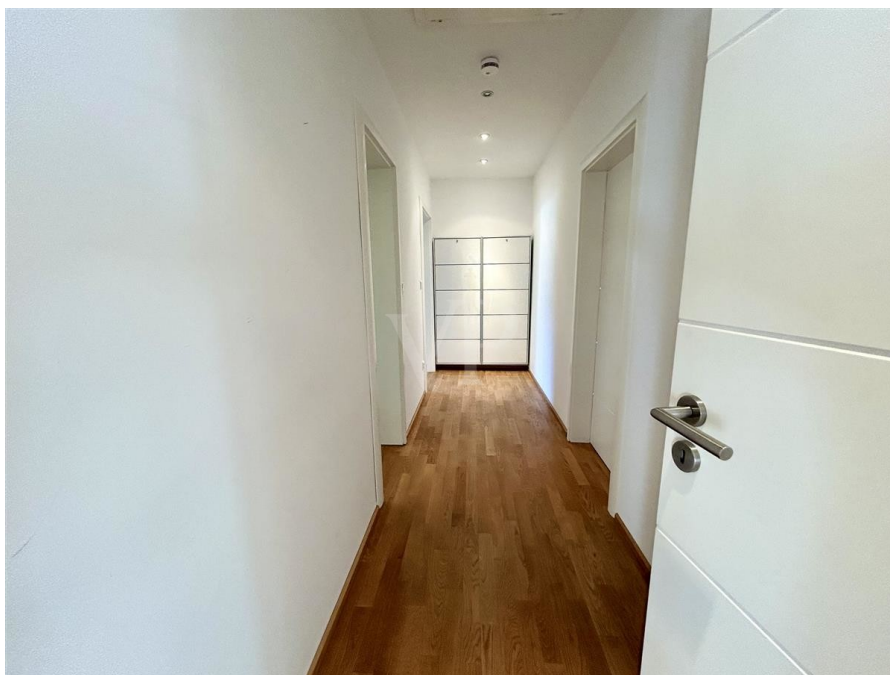
## La propiedad





Número de propiedad: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

## La propiedad





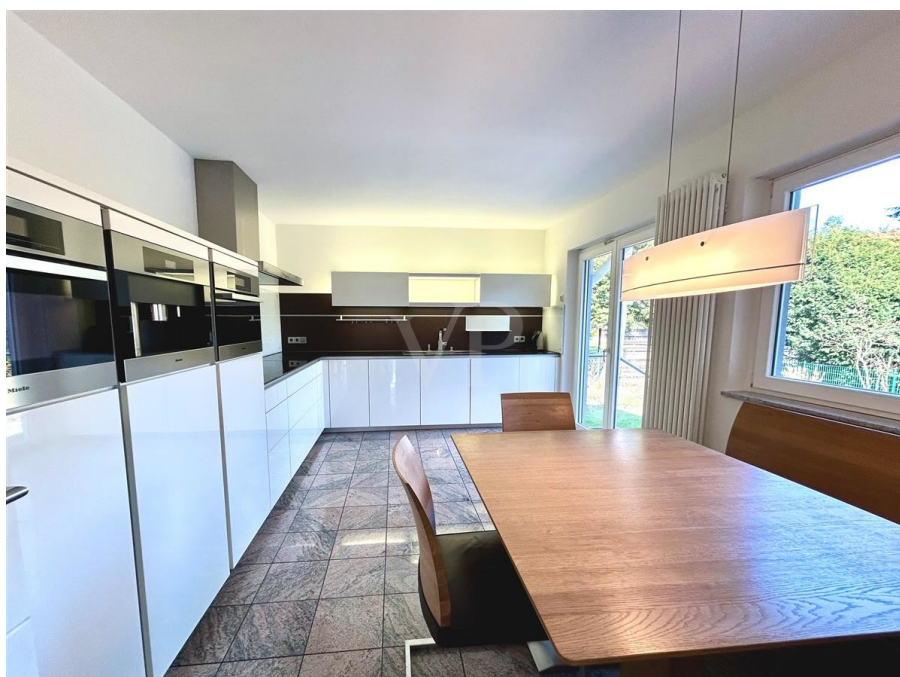
Número de propiedad: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

## La propiedad





Número de propiedad: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

## La propiedad





Número de propiedad: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

## La propiedad



Número de propiedad: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

## La propiedad



**Handelsblatt**

**TOP  
Kunden-  
Beratung**

**2024**

**VON POLL IMMOBILIEN**

Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

Número de propiedad: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

The image shows the exterior of a Von Poll Immobilien office with a blue awning and large windows displaying real estate listings. To the right, an interior shot shows a male agent in a suit pointing at a tablet while talking to a couple.

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Número de propiedad: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

## Una primera impresión

Der vorwiegend in den Jahren 2006/2007 und 2015/2016 sanierte Bungalow befindet sich in bester Lage Hanau Großauheims. Er besticht durch großzügiges und modernes Wohnambiente, klare Linien, helle Räume und gehobenes Wohndesign.

EXKLUSIVES WOHNEN auf einer Wohnebene: Der voll unterkellerte, ca. 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche umfassende, Winkelbungalow bietet seinen anspruchsvollen Bewohnern eine Vielzahl exklusiver Wohn- und Ausstattungsdetails mit vielfältigen Entfaltungsmöglichkeiten. Ein repräsentatives Entrée, die intelligente Aufteilung zwischen dem drei Schlafzimmer umfassenden Privat- und dem repräsentativen ca. 78 m<sup>2</sup> umfassenden Wohn-/Essbereich sowie zwei großzügigen Terrassen, werden den berechtigten Wohnansprüchen einer gehobenen Klientel gerecht.

Das barrierefreie Wohndomizil überzeugt durch seine geschmackvolle Einrichtung und eine Fülle exklusiver Ausstattungsdetails: Hochwertige Bodenbläge, wie z. B. massives Vollholzparkett (Eiche) in allen Wohn- und Schlafräumen im Erdgeschoss und eleganter Granitboden im Eingangsbereich, moderner Marmor-Kamin in Massivbauweise, edle POGGENPOHL-Einbauküche mit MIELE-Elektrogeräten und vieles mehr.

Ein hochwertiger (Schuh-)Einbauschränk und die Einbauten des "begehbaren Einbauschranks" en-suite sowie ein hochwertiger (Einbau-)Schränk im (wohnlich ausgebauten) Gästezimmer des Untergeschosses gehören ebenso zur Ausstattung wie der Waschtischunterschränk im Badezimmer.

Eine in das Untergeschoss integrierte Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor und direktem Zugang zum Wohnhaus, zwei Pkw-Stellplätze (vor der Garage), eine elektrische Rückstauanlage und ein Tropfbewässerungssystem im Garten runden dieses hochattraktive Immobilienangebot ab.

Número de propiedad: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

## Detalles de los servicios

Der vorwiegend in den Jahren 2006/2007 und 2015/2016 sanierte Bungalow befindet sich in bester Lage Hanau Großauheims und verfügt u. a. über nachfolgende AUSSTATTUNGSDetails:

- \* Massivbauweise
  - \* Zwei Terrassen, jeweils in Ost- und Westausrichtung
  - \* Zweites Duschbad im Untergeschoss
  - \* Schlafzimmer mit "begehbarem Schrank" en-suite
  - \* Massives Vollholzparkett (Eiche) in allen Wohn-/Schlafräumen des Erdgeschosses
  - \* Holzfenster mit "Doppel-Thermo-Verglasung"
  - \* abschließbare Fenster im Erdgeschoss
  - \* elektrische Rückstauanlage (Kellergeschoss)
  - \* Tropfbewässerungssystem im Garten
  - \* Innenliegende (geflieste) Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor u. direktem Hauszugang
- und zeichnet sich durch nachfolgende SANIERUNGSMaßnahmen aus:
- \* NEU in 2017: Massiver Marmorkamin (6 KW)
  - \* NEU in 2016: BUDERUS-Ölheizung
  - \* NEU in 2016: Anstrich Außenfassade
  - \* NEU in 2016: Raffstores (Süd- und Westseite)
  - \* NEU in 2015: Dachbeschichtung
  - \* NEU in 2010: Einbauküche der Marke POGGENPOHL mit MIELE-Elektrogeräten (mit Dampfgarer, Induktionskochfeld u. a.)
  - \* NEU in 2007: Dachdämmung
  - \* NEU in 2007: Hauselektrik
  - \* NEU in 2006: Dämmung Ostwand
  - \* NEU 2006 - 2014: Fenster, elektrische Rolläden im ganzen Erdgeschoss
  - \* NEU in 2006: Elektrik, Heizkörper, Bodenbeläge im ganzen Erdgeschoss
  - \* NEU in 2006: Bad und Gäste-WC im Erdgeschoss
  - \* NEU in 2000: Außenfassade und Dämmung Ostwand

Número de propiedad: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

## Todo sobre la ubicación

Großauheim ist mit ca. 13.000 Einwohnern der größte Stadtteil Hanaus und liegt am nördlichen Mainufer.

Nördlich von Großauheim verläuft die autobahnähnliche Bundesstraße 43a, die an das überregionale Autobahnnetz zur A45, A66 und A3 direkt anbindet. Hanau Großauheim empfiehlt sich somit als perfekter Ausgangspunkt in das Rhein-Main-Gebiet, insbesondere mit Zielort Frankfurt am Main und dem Frankfurter Flughafen.

Die Stadt Hanau verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur und vielfältige Freizeit- und Kulturangebote: Golfplätze und Reiterhöfe, Tennisclubs und interessante Rad- und Wanderwege befinden sich in nächster Nähe dieser attraktiven Immobilie. Die Mainauen laden zu erholsamen Spaziergängen ein. Naherholungsgebiete wie Spessart, Taunus und Vogelsberg empfehlen sich für Tagesausflüge mit der ganzen Familie.

Ein breites Angebotsspektrum an Fach- und Allgemeinärzten sowie allen Schulformen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar.

In Hanau-Großauheim selbst gibt es drei Grundschulen (August-Gaul-Schule, Eichendorffschule, Limesschule) und eine integrierte Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe, die Lindenaus Schule. Darüber hinaus gibt es zwei Privatschulen: Die katholische Mädchenrealschule St. Josef und die evangelische Paul-Gerhardt-Schule.



Número de propiedad: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 137.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Número de propiedad: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Regine Bornhorst & Michael Bornhorst

---

Hauptstraße 31, 63486 Bruchköbel

Tel.: +49 6181 - 90 68 18 4

E-Mail: [main-kinzig-kreis@von-poll.com](mailto:main-kinzig-kreis@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)