Hanau / Steinheim am Main

# TOP-LAGE: Parkgrundstück in begehrter Altstadtnähe!

***CODE DU BIEN: 24084003***

**PRIX D'ACHAT:** 990.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 182 m² • **PIÈCES:** 4 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 2.180 m²

**CODE DU BIEN: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 24084003 |
| Surface habitable | ca. 182 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 4 |
| Chambres à coucher | 3 |
| Salles de bains | 1 |
| Année de construction | 1946 |
| Place de stationnement | 3 x surface libre, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 990.000 EUR |
| Type de bien | Maison individuelle |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2021 |
| État de la propriété | Modernisé |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 87 m² |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | Gaz |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 09.06.2034 |
| Source d'alimentation | Gaz |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 163.00 kWh/m²a |
| Classement énergétique | F |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1946 |

**CODE DU BIEN: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main**

# Une première impression

In Traumlage von Hanau-Steinheim befindet sich dieses top-gepflegte und elegante Wohndomizil auf einem wunderschönen, knapp 2200 m² großen, Grundstück mit nahezu uneingeschränkter Privatsphäre.

Das freistehende, ursprünglich im Jahr 1946 massiv erbaute und voll unterkellerte, im Laufe der Jahre umgebaute sowie erweiterte, und im Jahr 1995 kernsanierte Einfamilienhaus mit insgesamt ca. 182 m² Wohnfläche, befindet sich in exklusiver Wohnlage auf einem parkähnlichen Grundstück, nur einen "Katzensprung" von der Steinheimer Altstadt entfernt.

Das stilvolle Wohndomizil verfügt über einen großen Wohn-/Essbereich im Erdgeschoss und drei Schlafräume im Obergeschoss sowie zahlreiche Ausstattungsdetails und viele Extras: Das Schlafzimmer mit Bad sowie Ankleide-Zimmer "en-suite", eine zeitlose "Miele"-Einbauküche mit "Miele"-Elektrogeräten gehören ebenso zur Ausstattung, wie die im Jahr 2021 erneuerte Gas-Heizungsanlage der Firma "Brötje".

Folgende Gewerke wurden in den Jahren 1995 und 2017 im Rahmen einer umfassenden Sanierung und Erweiterung erneuert:

* Dämmung der Hausfassade und des Daches (1995)
* Badezimmer und Gäste-WC (1995)
* Hauselektrik (1995)
* Sicherheits-Eingangstür (2017)
* Fenster Erdgeschoss (2017)

Eine geräumige Garage und drei PkW-Außenstellplätze runden dieses hochattraktive Immobilienangebot ab.

**CODE DU BIEN: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main**

# Tout sur l'emplacement

Steinheim selbst ist mit seinen ca. 13.000 Einwohnern neben der Kernstadt der größte Stadtteil Hanaus. Der anfänglich wohl als Fischerdorf am Main gegründete Ort ist mit seinen liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern, für seine Altstadt und die gute landestypische Gastronomie, weit über die Grenzen Hanaus bekannt. Steinheim ist Ausgangspunkt der hessischen Apfelweinstraße sowie Station der Deutschen Fachwerkstraße.

Durch die direkt angrenzende B43 und die A 3 empfiehlt sich Steinheim als perfekter Ausgangspunkt in das Rhein-Main-Gebiet, insbesondere mit Zielort Frankfurt am Main und dem Frankfurter Flughafen. Die Frankfurter Innenstadt erreichen Sie mit der S-Bahn, die in einem 30-minütigen Turnus dorthin abfährt, in ca. 35 Minuten.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie z.B. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Kreditinstitute und Einkaufsmöglichkeiten, runden die Attraktivität dieses Standorts ab.

**CODE DU BIEN: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.6.2034.
Endenergiebedarf beträgt 163.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1946.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODE DU BIEN: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Regine Bornhorst & Michael Bornhorst

Hauptstraße 31, 63486 Bruchköbel
Tel.: +49 6181 - 90 68 18 4
E-Mail: main-kinzig-kreis@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com