

Hanau / Großauheim – Großauheim

# BESTLAGE: Sanierter Bungalow mit exklusiven Extras!

**CODICE OGGETTO: 25084001**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 749.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 184 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 750 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25084001
Superficie netta	ca. 184 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	749.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2016
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 156 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	137.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.03.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

CODICE OGGETTO: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

## La proprietà



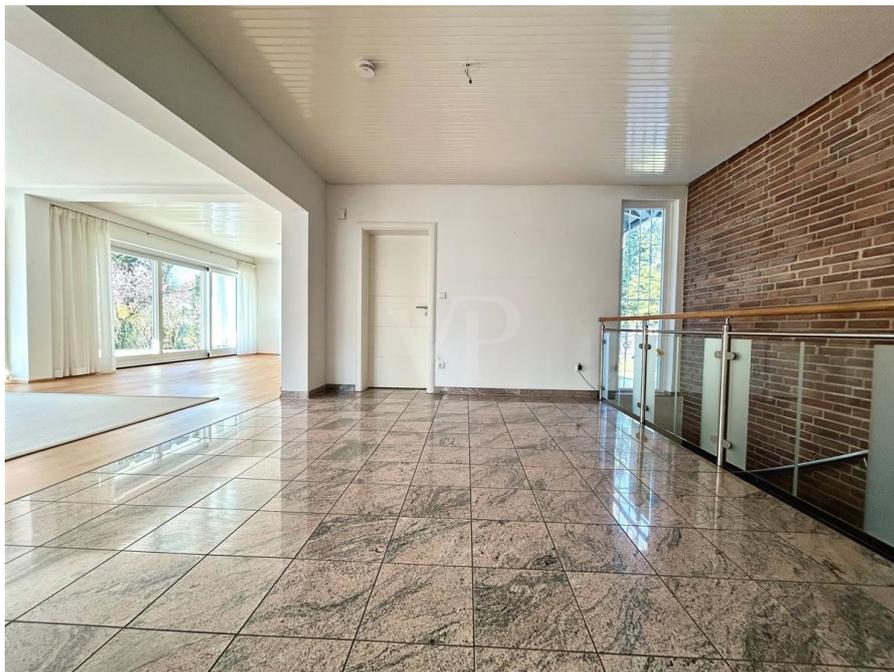
CODICE OGGETTO: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

## La proprietà



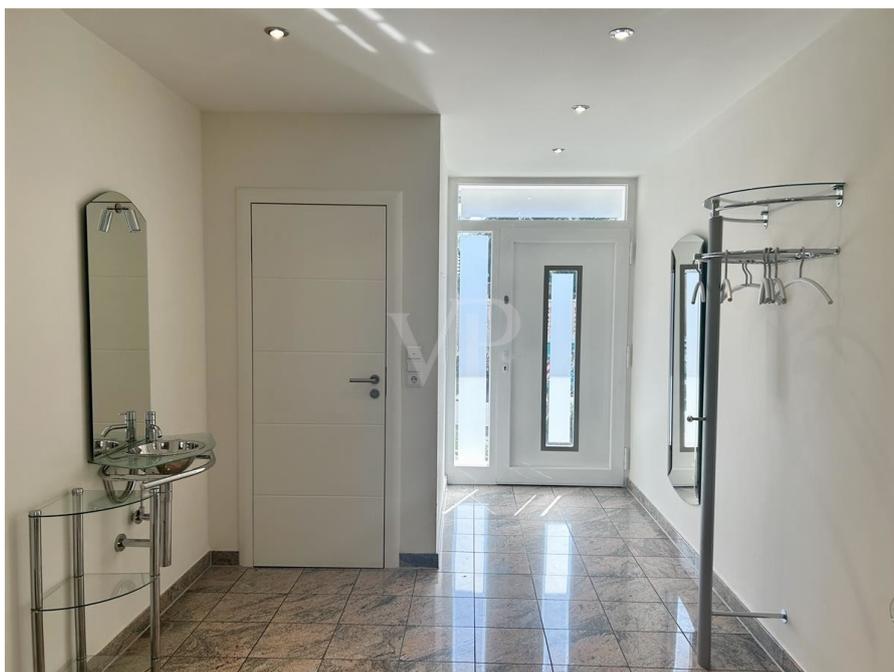
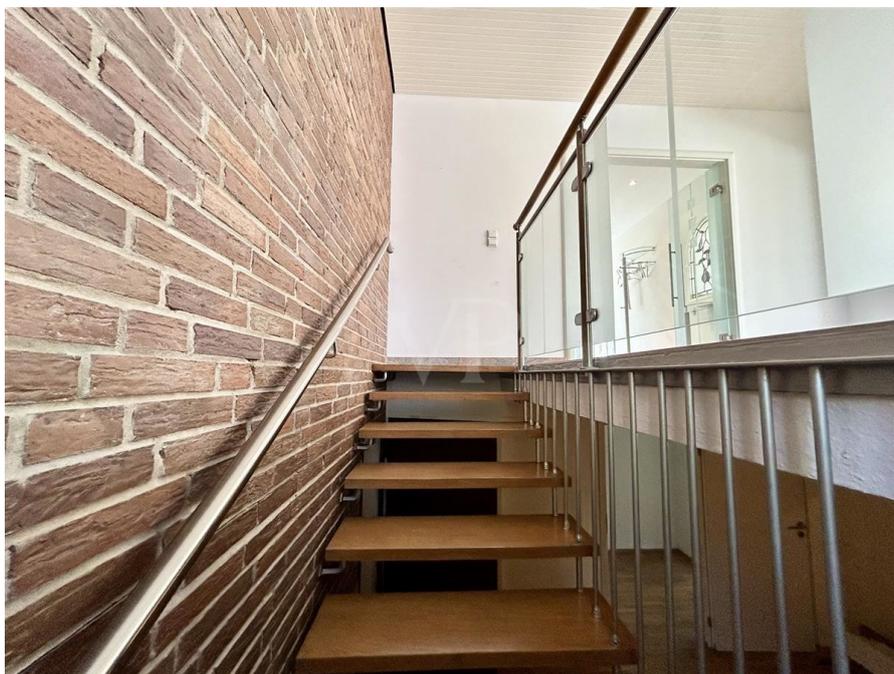
CODICE OGGETTO: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

## La proprietà



**Handelsblatt**

**TOP  
Kunden-  
Beratung**

**2024**

**VON POLL IMMOBILIEN**

Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

CODICE OGGETTO: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN

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)

**CODICE OGGETTO: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim**

## Una prima impressione

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-)Schrank im (wohnlich ausgebauten) Gästezimmer des Untergeschosses gehören ebenso zur Ausstattung wie der Waschtischunterschrank 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.

**CODICE OGGETTO: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim**

## Dettagli dei servizi

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 Dampfgerar, 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

**CODICE OGGETTO: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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