



## Erstbezug nach Renovierung: schöne 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Hanau



Objekt: 191-AW | 63452 Hanau

ImmoNr	191-AW	Nebenkosten	250,00 €
PLZ	63452	Heizkosten	100,00 €
Ort	Hanau	Warmmiete	850,00 €
Kaltmiete	600,00 €	Kaution	1.800,00 €

### Ihre Ansprechpartnerin

Emelie Schipper | Faust & Kraus Immobilien GmbH & Co KG | Brühlweg 5 | 63768 Hösbach

T | M

wulf@faustundkraus.de | [www.faustundkraus.de](http://www.faustundkraus.de)



## Daten

### Preise

<b>Kaltmiete</b>	600,00 €
<b>Nebenkosten</b>	250,00 €
<b>Heizkosten</b>	100,00 €
<b>Warmmiete</b>	850,00 €
<b>Kaution</b>	1.800,00 €

### Flächen

<b>Wohnfläche</b>	ca. 58 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 12 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	2
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	1
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1

### Verwaltung

<b>Verfügbar ab</b>	ab sofort
<b>Haustiere</b>	Nein

### Ausstattung

<b>Befeuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Etagenzahl</b>	3
<b>Boden</b>	Fliesen, PVC
<b>Kabel Sat TV</b>	Ja
<b>Fahrradständer</b>	Kein Fahrradständer

### Zustand

<b>Baujahr</b>	1965
<b>Zustand</b>	Gepflegt



**Energieausweis**

**Endenergieverbrauch**

**Energieausweis gültig bis**

**Baujahr lt. Energieausweis**

**wesentlicher Energieträger**

**Verbrauchsausweis**

129,6 kWh/(m<sup>2</sup>a)

09.07.2034

1965

Gas

**Infrastruktur**

**Dist. Kindergarten (km)**

0,4 km

**Dist. Grundschule (km)**

0,17 km

**Dist. Realschule (km)**

4,99 km

**Dist. Gymnasium (km)**

5,04 km

**Dist. Autobahn (km)**

1,35 km

**Dist. Zentrum (km)**

1,9 km

**Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)**

1,28 km

**Dist. Flughafen (km)**

33 km

**Dist. Fernbahnhof (km)**

1,08 km

**Dist. U-Bahn (km)**

10,92 km

**Dist. Bus(km)**

0,13 km

**Dist. Gaststätten (km)**

0,28 km



## Beschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Hanau!

Diese schöne 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1965 bietet Ihnen auf ca. 58 m<sup>2</sup> ein angenehmes Wohnambiente.

Die Wohnung ist frisch renoviert und überzeugt durch einen gut geschnittenen Grundriss – ideal für Singles oder Paare.

Sie verfügt über zwei helle Zimmer, eine separate Küche (ohne Einbauküche) sowie ein frisch renoviertes und modernes Badezimmer mit bodentiefer Dusche. Den Waschmaschinenanschluss finden Sie ebenfalls im Badezimmer.

Zusätzlich steht Ihnen ein Kellerraum zur Verfügung, der praktischen Stauraum für Dinge des täglichen Bedarfs bietet. Die gepflegte Gartenanlage hinter dem Haus kann von den Bewohnern mitbenutzt werden.

Für zusätzlichen Komfort sorgt ein engagierter Hausmeisterservice, der sich zuverlässig um die Belange rund um das Haus kümmert – so können Sie ganz entspannt wohnen.

Bitte stellen Sie Ihre Anfrage schriftlich, wir melden uns zeitnah bei Ihnen zurück.  
Die Wohnung ist für maximal 2 Personen geeignet.

## Ausstattung

Bitte ausschließlich schriftliche Anfragen!

- Erstbezug nach vollständiger Renovierung
- ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Zimmer
- modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Gartennutzung
- Zusätzlicher Stauraum durch das Kellerabteil
- Hausmeisterservice

Hinweis: Es ist kein Balkon und kein Aufzug vorhanden



## Lage

Die Etagenwohnung befindet sich in Hanau und profitiert von einer äußerst günstigen Lage. Das Stadtzentrum erreichen Sie in nur ca. 2 km, was kurze Wege zu den innerstädtischen Einrichtungen garantiert. Für den täglichen Bedarf liegen Einkaufsmöglichkeiten in lediglich 3 min Entfernung.

Pendler werden die hervorragende Anbindung an die Autobahn zu schätzen wissen, die nur 3 min entfernt liegt. Zudem ist die Nahversorgung optimal gesichert. Eine Bushaltestelle befindet sich in nur ca. 130 Metern.

Diese Lage vereint somit die Vorteile einer zentralen wie auch verkehrsgünstigen Anbindung und bietet ideale Voraussetzungen.

## Sonstige Angaben

Faust & Kraus Immobilien wurde exklusiv vom Eigentümer mit der Vermarktung dieser Immobilie beauftragt. Haben Sie noch Fragen oder wünschen Sie einen Besichtigungstermin? Kontaktieren Sie uns gerne direkt über das Kontaktformular.

Weitere Immobilienangebote finden Sie unter [www.faustundkraus.de](http://www.faustundkraus.de).

Wir weisen explizit darauf hin, dass alle Angaben vom Eigentümer bzw. Dritten stammen. Diese wurden von uns sorgfältig geprüft und nach bestem Wissen und Gewissen bearbeitet. Alle Angaben sind somit ohne Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

Der Zwischenverkauf, die Zwischenvermietung, Fehler und Irrtümer bleiben uns vorbehalten.



**FAUST | KRAUS**  
IMMOBILIEN

## Impressionen



Schlafzimmer



Badezimmer



Flur



Gartenanlage



**FAUST | KRAUS**  
IMMOBILIEN

## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Alin Wulf  
Faust und Kraus Immobilien GmbH & Co KG  
Brühlweg 5  
63768 Hösbach

Telefon: 06021 5837929

Mobil: 0155 60342925

wulf@faustundkraus.de  
www.faustundkraus.de

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.