Hanau / Großauheim – Großauheim

BESTLAGE: Sanierter Bungalow mit exklusiven Extras!

??????? ????????: 25084001

???? ??????: 749.000 EUR • ?????????: ca. 184 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 750 m²

??????? ????????: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

?? ??? ?????

??????? ????????	25084001
?????????	ca. 184 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1970
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	749.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2016
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 156 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	10.03.2035
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	137.10 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1970

??????? ????????: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

?? ???????

??????? ????????: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

?? ???????

??????? ????????: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

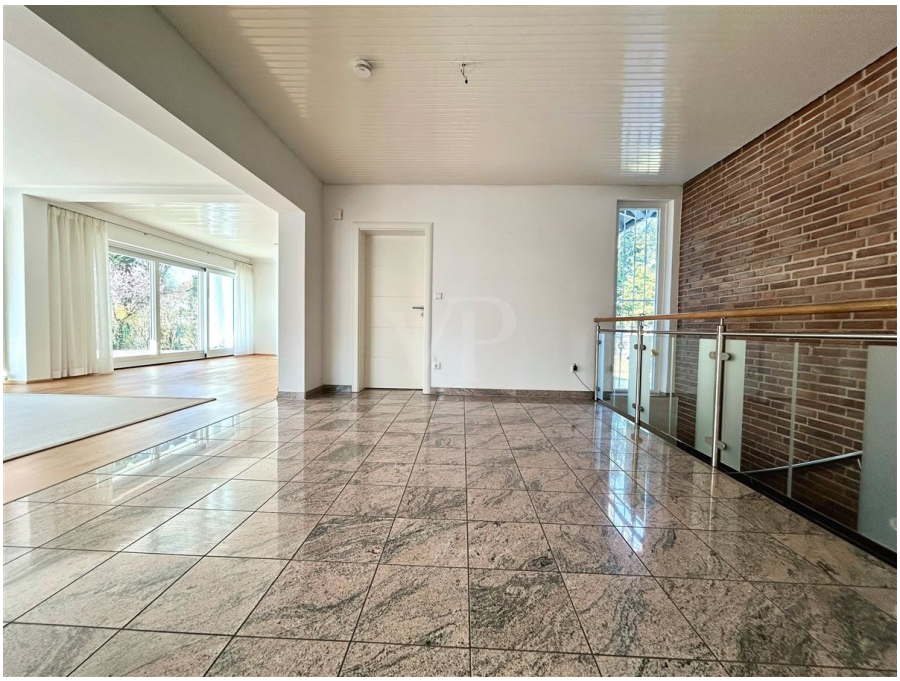
?? ???????

??????? ????????: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

?? ???????

??????? ????????: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

?? ???????



??????? ????????: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

?? ???????

??????? ????????: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

?? ???????

??????? ????????: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

?? ???????

??????? ????????: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

?? ???????

??????? ????????: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

?? ???????

??????? ????????: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

?? ???????

??????? ????????: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

?? ???????

??????? ????????: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

??????? ????????: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

??? ????? ????????

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 m² 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 m² 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-)Einbauschrank und die Einbauten des "begehbaren Einbauschrankes" 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.

??????? ????????: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

????????????? ??? ???????

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 Ergeschosses
* 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

??????? ????????: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

??? ??? ??? ??????????

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 Lindenauschule. Darüber hinaus gibt es zwei Privatschulen: Die katholische Mädchenrealschule St. Josef und die evangelische Paul-Gerhardt-Schule.

??????? ????????: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 137.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

??????? ????????: 25084001 - 63457 Hanau / Großauheim – Großauheim

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Regine Bornhorst & Michael Bornhorst

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com