

Hanau

Puristisches Einfamilienhaus in BESTLAGE!

Property ID: 24084026



PURCHASE PRICE: 2.290.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 298 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 702 m²

Property ID: 24084026 - 63450 Hanau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24084026 - 63450 Hanau

At a glance

Property ID	24084026
Living Space	ca. 298 m²
Available from	According to the arrangement
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	2008
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	2.290.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 19 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 24084026 - 63450 Hanau

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	14.11.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	128.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	D

Property ID: 24084026 - 63450 Hanau

The property



Property ID: 24084026 - 63450 Hanau

The property

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

Property ID: 24084026 - 63450 Hanau

A first impression

Das exklusive Wohndomizil im begehrten Bauhausstil befindet sich in begehrter und exponierter Wohnlage Hanaus. Das im Jahr 2008 errichtete Wohndomizil besticht vor allem durch modernes Wohnambiente, klare Linien, lichtdurchflutete Räume, hochwertiges Wohndesign, und vieles mehr. SCHÖNER WOHNEN auf einem ca. 700 m² großen, uneinsehbaren, Grundstück: Es ist fachkundig und geschmackvoll angelegt und hervorragend an das gesamte Rhein-Main-Gebiet angebunden. Der traumhafte Blick in den wunderschönen Garten sucht seinesgleichen. Die imposanten Räumlichkeiten mit exklusiven Details in luxuriösem Ambiente werden den berechtigten Wohnansprüchen einer gehobenen Klientel mit höchsten Ansprüchen an puristische Modernität, klare Linien sowie exquisites Wohnambiente und nahezu uneingeschränkte Privatsphäre gerecht.

Property ID: 24084026 - 63450 Hanau

All about the location

Diese exklusive Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage in bestem nachbarschaftlichen Umfeld mit erstklassiger Infrastruktur: Die Hanauer City, der Westbahnhof sowie das Mainufer und die wunderschönen Park- und Grünflächen am Schloss Philippsruhe sind durch kurze Wege fußläufig erreichbar. Die Brüder-Grimm-Stadt liegt im östlichen Rhein-Main-Gebiet und verfügt über ein breites Angebotsspektrum an Einkaufsmöglichkeiten, Fach- und Allgemeinärzten sowie allen Schulformen. Zudem bietet sie vielfältige Freizeit- und Kulturangebote: Golfplätze und Reiterhöfe, Tennisclubs und interessante Rad- und Wanderwege befinden sich in unmittelbarer Nähe dieses hochattraktiven Anwesens. Hanau verfügt über ausgezeichnete Nahverkehrsverbindungen und ist sehr gut an die Rhein-Main-Autobahnnetze angebunden: Hervorzuheben sind die ICE- und S-Bahn-Anschlüsse über Haupt- bzw. Steinheimer Bahnhof und die hervorragende Erreichbarkeit der Autobahnen A45, A66 und A3.

Property ID: 24084026 - 63450 Hanau

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 128.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Property ID: 24084026 - 63450 Hanau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Regine Bornhorst & Michael Bornhorst

Hauptstraße 31 Main-Kinzig district
E-Mail: main-kinzig-kreis@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com