

Hanau

# Puristisches Einfamilienhaus in BESTLAGE!

Objektnummer: 24084026



KAUFPREIS: 2.290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 298 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 702 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24084026 - 63450 Hanau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24084026 - 63450 Hanau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24084026
Wohnfläche	ca. 298 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2008
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	2.290.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 19 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24084026 - 63450 Hanau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	128.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.11.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24084026 - 63450 Hanau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24084026 - 63450 Hanau

## Die Immobilie

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)

Objektnummer: 24084026 - 63450 Hanau

## Ein erster Eindruck

Das exklusive Wohndomizil im begehrten Bauhausstil befindet sich in begehrter und exponierter Wohnlage Hanau. 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 m<sup>2</sup> 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.

Objektnummer: 24084026 - 63450 Hanau

## Alles zum Standort

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 Angebotspektrum 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.



Objektnummer: 24084026 - 63450 Hanau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 128.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 24084026 - 63450 Hanau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Regine Bornhorst & Michael Bornhorst

---

Hauptstraße 31 Main-Kinzig-Kreis  
E-Mail: [main-kinzig-kreis@von-poll.com](mailto:main-kinzig-kreis@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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