

Hanau / Steinheim am Main

# Exklusive Altstadtnähe: Parkähnliches Bestandsgrundstück mit Potential!

Objektnummer: 24084003



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

KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 182 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 2.180 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## Auf einen Blick

Objektnummer	24084003	Kaufpreis	1.200.000 EUR
Wohnfläche	ca. 182 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2021
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1946	Nutzfläche	ca. 87 m <sup>2</sup>
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	163.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.06.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1946

Objektnummer: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## Die Immobilie



Objektnummer: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## Die Immobilie



Objektnummer: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## Die Immobilie



Objektnummer: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## Die Immobilie



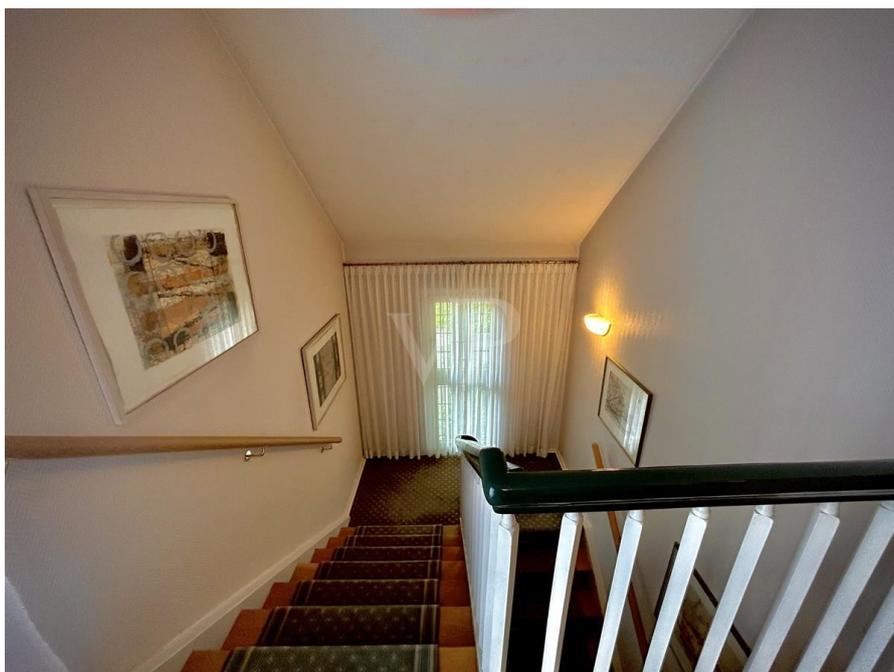
Objektnummer: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## Die Immobilie



Objektnummer: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## Die Immobilie



Objektnummer: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## Die Immobilie



Objektnummer: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## Die Immobilie



**Handelsblatt**

**TOP  
Kunden-  
Beratung**

**2024**

**VON POLL IMMOBILIEN**

Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

Objektnummer: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## Die Immobilie



Objektnummer: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## 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: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## Ein erster Eindruck

In Traumlage am Rande der Altstadt von Hanau Steinheim befindet sich dieses knapp 2200 m<sup>2</sup> große Grundstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten: Exponiertes WOHNEN in top-gepflegter, eleganter, Bestandsimmobilie? Oder lukrative Grundstückspotenziale entwickeln und NEU beBAUEN? Das freistehende, ursprünglich im Jahr 1946 massiv erbaute und voll unterkellerte, im Laufe der Jahre umgebaute sowie erweiterte, und im Jahr 1995 kernsanierte Einfamilienhaus mit insgesamt ca. 182 m<sup>2</sup> Wohnfläche, befindet sich in exklusiver Wohnlage auf einem parkähnlichen Grundstück, nur einen "Katzensprung" von der Steinheimer Altstadt entfernt. Das stilvolle Wohndomizil verfügt über einen großen Wohn-/Essbereich im Erdgeschoss und drei Schlafräume im Obergeschoss sowie zahlreiche Ausstattungsdetails und viele Extras: Das Schlafzimmer mit Bad sowie Ankleide-Zimmer "en-suite", eine zeitlose "Miele"-Einbauküche mit "Miele"-Elektrogeräten gehören ebenso zur Ausstattung, wie die im Jahr 2021 erneuerte Gas-Heizungsanlage der Firma "Brötje". Folgende Gewerke wurden in den Jahren 1995 und 2017 im Rahmen einer umfassenden Sanierung und Erweiterung erneuert: \* Dämmung der Hausfassade und des Daches (1995) \* Badezimmer und Gäste-WC (1995) \* Hauselektrik (1995) \* Sicherheits-Eingangstür (2017) \* Fenster Erdgeschoss (2017) Eine geräumige Garage und drei PKW-Außenstellplätze runden dieses hochattraktive Immobilienangebot ab.

Objektnummer: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## Alles zum Standort

Steinheim selbst ist mit seinen ca. 13.000 Einwohnern neben der Kernstadt der größte Stadtteil Hanaus. Der anfänglich wohl als Fischerdorf am Main gegründete Ort ist mit seinen liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern, für seine Altstadt und die gute landestypische Gastronomie, weit über die Grenzen Hanaus bekannt. Steinheim ist Ausgangspunkt der hessischen Apfelweinstraße sowie Station der Deutschen Fachwerkstraße. Durch die direkt angrenzende B43 und die A 3 empfiehlt sich Steinheim als perfekter Ausgangspunkt in das Rhein-Main-Gebiet, insbesondere mit Zielort Frankfurt am Main und dem Frankfurter Flughafen. Die Frankfurter Innenstadt erreichen Sie mit der S-Bahn, die in einem 30-minütigen Turnus dorthin abfährt, in ca. 35 Minuten. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie z.B. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Kreditinstitute und Einkaufsmöglichkeiten, runden die Attraktivität dieses Standorts ab.

Objektnummer: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 163.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1946. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## 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)