

Hanau / Steinheim am Main

# Exklusive Altstadtnähe: Parkähnliches Bestandsgrundstück mit Potential!

Property ID: 24084003



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

**PURCHASE PRICE: 1.200.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 182 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 2.180 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

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

Property ID: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## At a glance

Property ID	24084003
Living Space	ca. 182 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1946
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	1.200.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 87 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	163.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	09.06.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1946

Property ID: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## The property



Property ID: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## The property



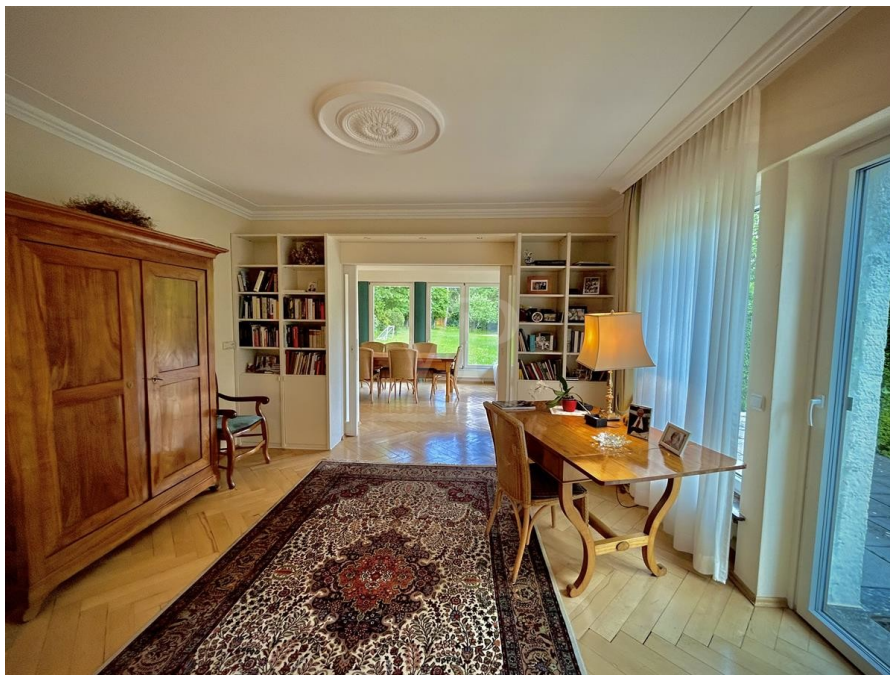
Property ID: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## The property



Property ID: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## The property





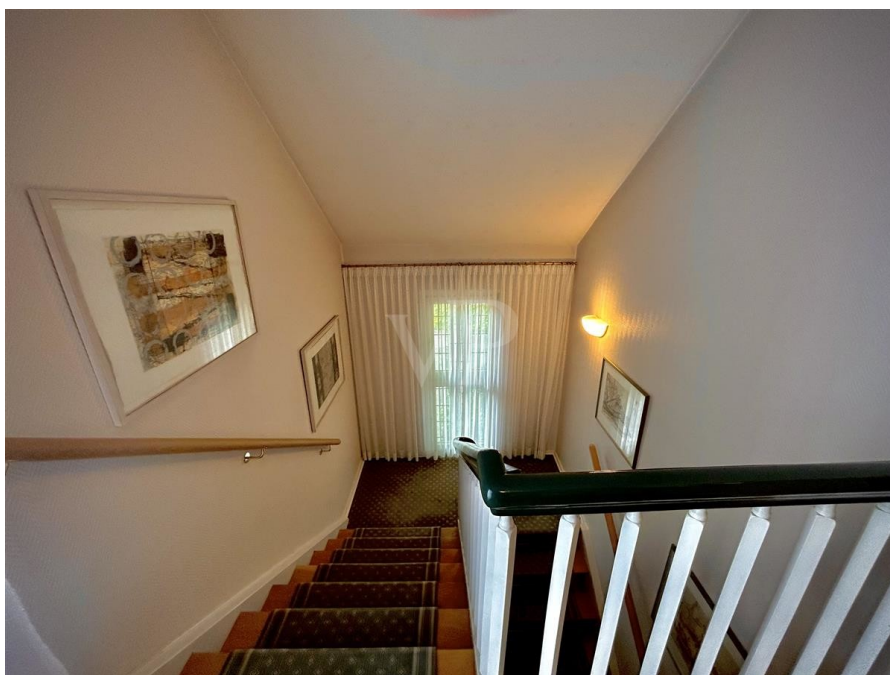
Property ID: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## The property



Property ID: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## The property



Property ID: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## The property



Property ID: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## The property



**Handelsblatt**

**TOP  
Kunden-  
Beratung**

**2024**

**VON POLL IMMOBILIEN**

Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

Property ID: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## The property



Property ID: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

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

Property ID: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## A first impression

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.

Property ID: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## All about the location

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.



Property ID: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## Other information

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.

Property ID: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)