

Hanau / Steinheim am Main

## Exklusive Altstadtnähe: Parkähnliches Bestandsgrundstück mit Potential!

CODICE OGGETTO: 24084003



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.200.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 182 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.180 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24084003
Superficie netta	ca. 182 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1946
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.200.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 87 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	163.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.06.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## La proprietà



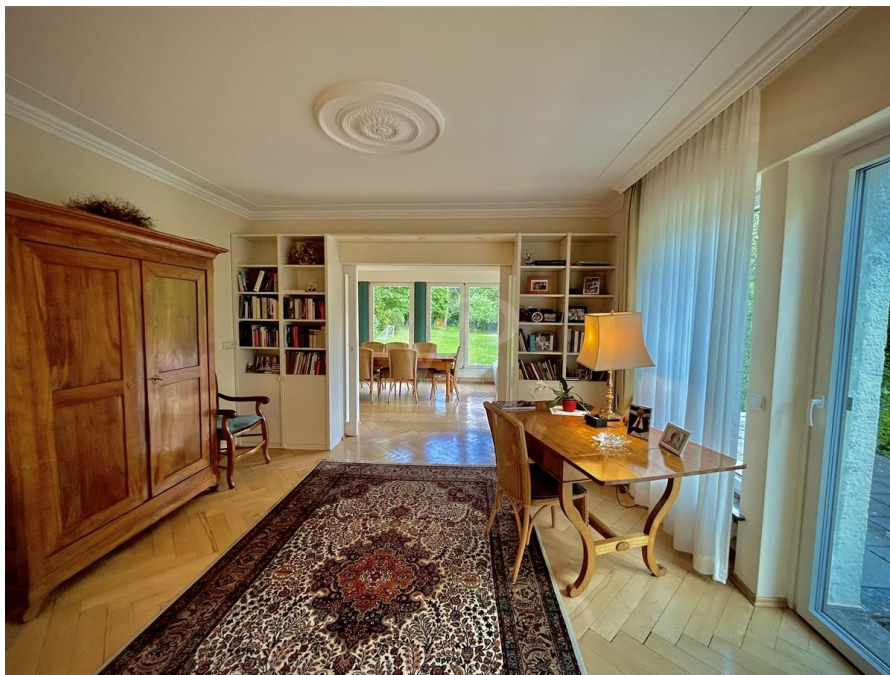
CODICE OGGETTO: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## La proprietà





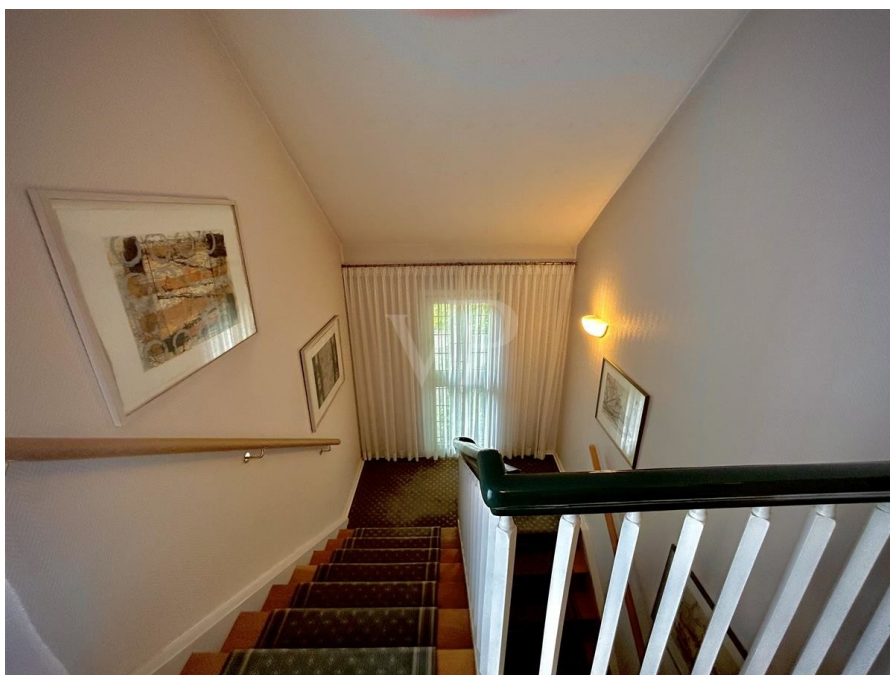
CODICE OGGETTO: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## La proprietà



**Handelsblatt**

**TOP  
Kunden-  
Beratung**

**2024**

**VON POLL IMMOBILIEN**

Im Vergleich: 31 Immobilienmakler  
ServiceValue GmbH  
11.06.2024

CODICE OGGETTO: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main

## La proprietà

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)

**CODICE OGGETTO: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24084003 - 63456 Hanau / Steinheim am Main**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Regine Bornhorst & Michael Bornhorst

---

Hauptstraße 31 Distretto di Main-Kinzig  
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)