

Exklusive Penthouse-Wohnung an der Kinzig
Modernes Wohnen über den Dächern von Hanau

Exposé



Das erwartet Sie auf 96
ansprechenden Quadratmetern
Wohnfläche in Toplage



Objektbeschreibung:

Auf dem Grundstück einer ehemaligen Gewürzmühle, direkt an der Kinzig, entstand bis zum Jahre 2011 ein Ensemble von 4 Objekten mit insgesamt 32 großzügige 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen.

In dieser gepflegten Wohnanlage erwartet Sie eine neuwertige 3-Zimmer-Penthousewohnung in zentraler und sonniger Lage. Erbaut 2010 bietet Ihnen diese nach Süden ausgerichtete Wohnung mit 96 m², großzügigen Raumhöhen und bodentiefen Fensterelementen, eine lichtdurchflutete Atmosphäre und ein angenehmes Wohlfühlambiente. Barrierefrei und mit Zugriff auf ambulante Serviceangebote der Martin-Luther-Stiftung empfiehlt sie sich auch für die ältere Generation.



Der offene Wohn- und Essbereich, eine Einbauküche, zwei Schlafzimmer mit Zugang auf jeweils eine der beiden Dachterrassen, ein Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche sowie ein separates Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss, lassen keine Wünsche offen.

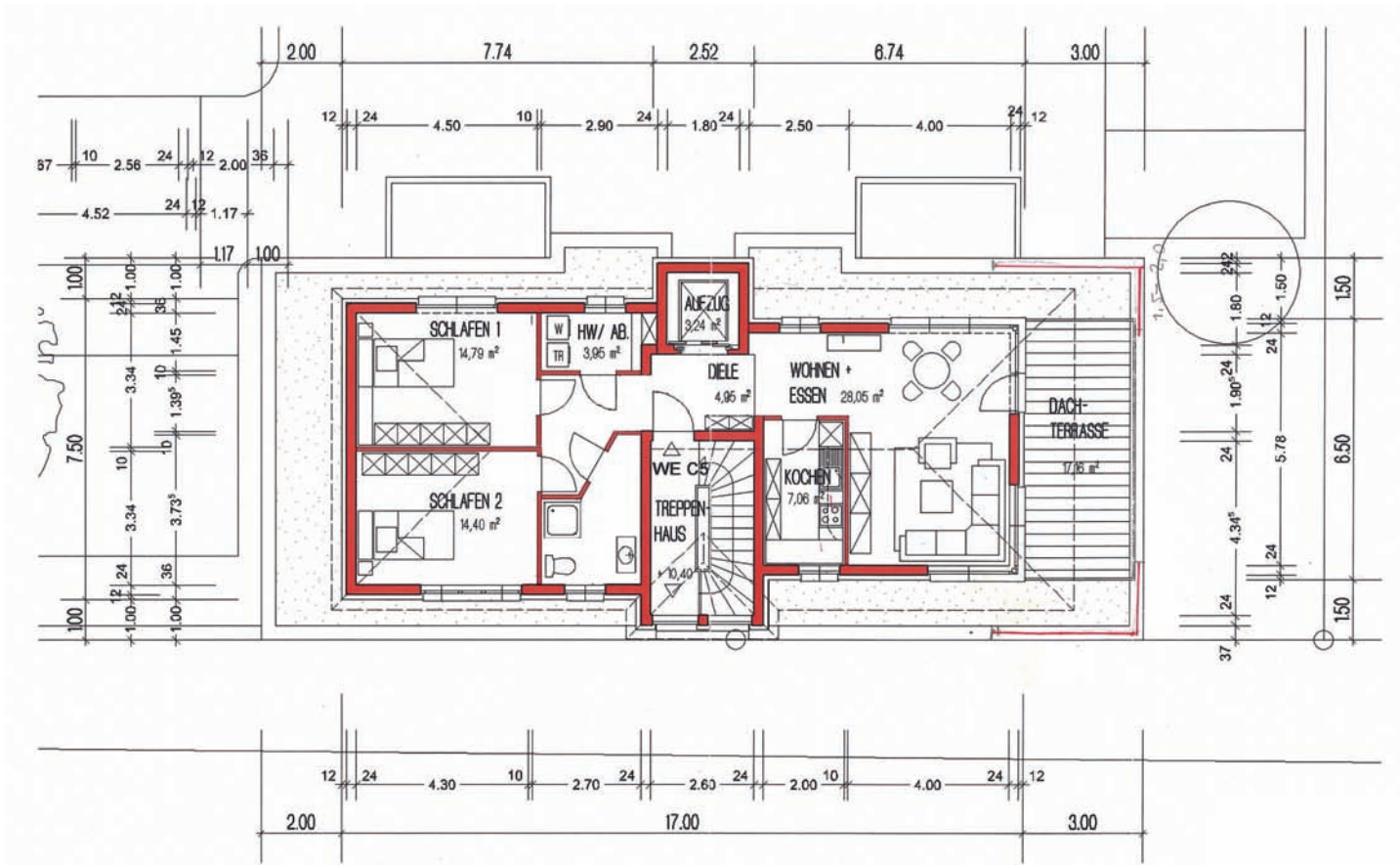
Ein separater Kellerraum sowie einen Aufzug direkt in Ihre Wohnung, komplettieren dieses äußerst attraktive Angebot.

Die großzügige Dachterrasse macht dieses Penthouse nicht nur zu einem besonderen Ort, sondern bietet Raum für die Entfaltung Ihrer Gestaltungs- und Einrichtungsideen.

Ihren PKW-Stellplatz sowie eine überdachte Fahrradstellfläche befindet sich im Innenhof des Ensembles. Die reizvoll gestaltete Außenanlage weist mit seinen Mühlsteinen und lauschigen Plätzen an der Kinzig, auf das ehemalige Mühlengeschehen hin.



Grundriss:

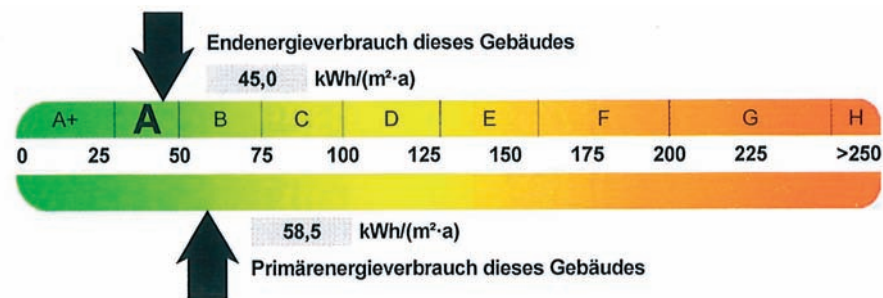


Auf einen Blick:

- 2 Exklusive Dachterrassen
- Großzügiger heller Wohn- und Essbereich
- Einbauküche
- 2 große Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Hochwertiges Badezimmer mit großer bodengleicher Dusche
- Zusätzliches separates WC / Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Laminat in Wohnzimmer und Schlafräumen
- Hochwertige Fliesen in Badezimmern und Gäste-WC
- Elektrische Rollläden
- 3fach verglaste Kunststofffenster
- Personenaufzug direkt in die Wohnung
- Barrierefreie Türen (1 Meter)
- Überdachter Fahrradstellplatz
- Separater gemauerter Kellerraum

Energiedaten:

- Wesentliche Energieträger: Fernwärme, KWK fossil
- Energieverbrauch: 45,0 kWh/(m²*a)
- Energieverbrauch für Warmwasser enthalten
- Energieeffizienzklasse: A
- Ausstellungsdatum: 18.11.2013
- Gültig bis: 11.09.2029
- Baujahr (gemäß Energieausweis): 2010
- Heizungsart: Zentralheizung / Heizkörper



Allgemeine Daten:

- Betriebskosten mtl.(der Wohnung / Hausgeld)
- Hausgeld: 223,15 EUR
- Instandhaltungsrücklage: 57,90 EUR
- Instandhaltungsrücklage GE: 15,95 EUR
- Gesamt: 297,- EUR

Lage:



Die ehemalige Residenzstadt der Herren und Grafen von Hanau ist mit rund 102.500 Einwohnern die sechstgrößte Stadt Hessens. Sie liegt im Osten des Rhein-Main-Gebiets, an der Mündung der Kinzig in den Main und ist als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Region Main-Kinzig ein bedeutender Verkehrs-, Industrie- und Technologiestandort.

Hanau ist wirtschaftlich durch zahlreiche Industriebetriebe geprägt, wovon vier zu den größten Unternehmen Hessens gehören, u.a. Heraeus Konzern. Ebenso ist die Stadt ein Standort für Dienstleistungs- und Handelsunternehmen, die Verkehrswirtschaft, IT-Dienstleister und das Gastgewerbe.

In Hanau befinden sich ferner rund 620 Ladengeschäfte, Fachmarktzentren (Kinzigbogen, Postcarré, Gloria Palais, Rondo) sowie das innerstädtische Kultur- und Einkaufszentrum Forum Hanau (90 Geschäfte, Dienstleister, Cafés und Restaurants).

Für die Kinderbetreuung ist mit 26 städtischen und zahlreichen privaten Kindertagesstätten gesorgt.

Viele Parks und Grünflächen, naheliegende Landschafts- und Naturschutzgebiete und der „grüne Ring“ rund um die Stadt ermöglichen den Einwohnern eine Naherholung, die ihresgleichen sucht.

Ungeachtet der Nähe zum Flughafen Frankfurt, verzeichnet Hanau eine sehr gute Verkehrsanbindung, z.B. mit direkten Autobahnanschlüssen an die A 3, A 66 und A 45 (Hanauer Kreuz), vier ICE-Strecken über den Hanauer Hauptbahnhof und zwei S-Bahnlinien.

Entfernungen:

Stadtzentrum: (Hanau) 470 Meter Luftlinie zur Stadtmitte

Apotheke Hubertus: Apotheke 200 Meter

Arzt / Ärztin: Praxis Dr. med. Ronald Yazdi 200 Meter

Krankenhaus: Klinikum Hanau GmbH 170 Meter

Supermarkt: Reformhaus Brunzel 240 Meter

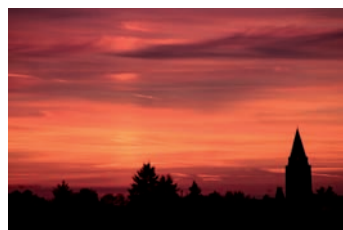
Bäckerei: Bäckerei Keil 210 Meter

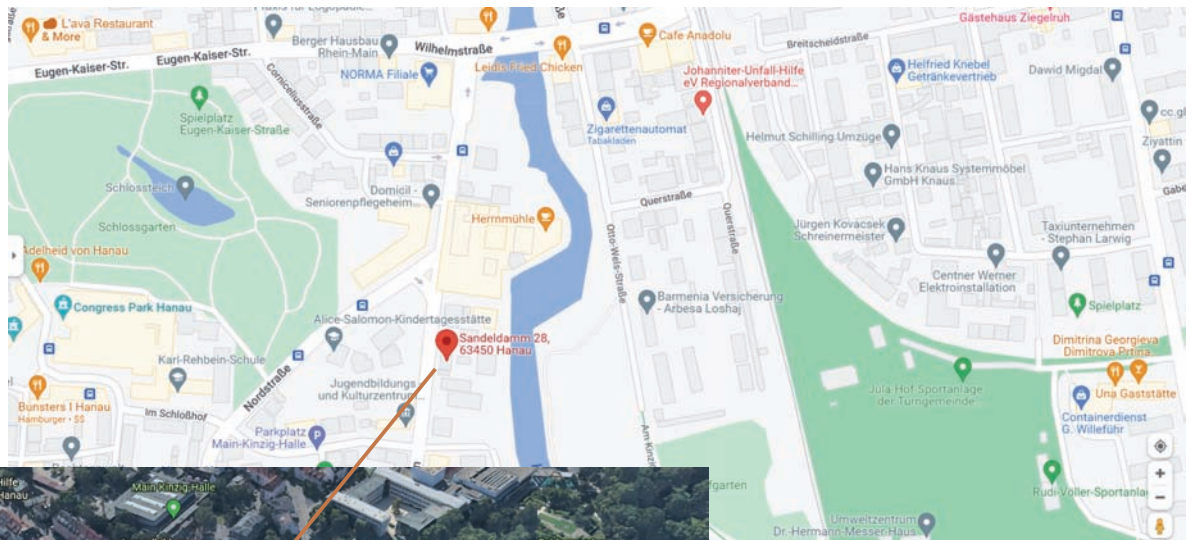
Kindergarten: Kita Sandeldamm 250 Meter

Schule: Karl-Rehbein-Schule 350 Meter (Gymnasium)

Grünanlage: 300 Meter (mit Biergarten)

Cafe: Herrnmühle 200 Meter





Sandeldamm 28
63450 Hanau



Anette Götz
Immobilien & Verwaltung



Nieder-Ramstädter-Strasse 36
64372 Ober-Ramstadt
Tel.: +49(0) 61 54 - 510 95 44
E-Mail: info@makler-buero-goetz.de
URL: www.makler-buero-goetz.de

Die Courtage ist eine Maklerprovision, die der Makler nach erfolgreicher Vermittlung einer Immobilie von dem Käufer erhält. Die Courtage in Höhe von 2,975 % inklusive Mehrwertsteuer ist erst dann fällig, wenn ein Kaufvertrag durch die aktive Mithilfe des Immobilienmaklers zustande gekommen ist und notariell beurkundet wurde. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die mir von meiner Auftraggeberin übermittelt wurden. Ich übernehme keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Es gelten die ABGs vom 01. Oktober 2013