MG IMMOBILIEN

DER MAKLER IHRES VERTRAUENS!

Immobilien-Exposé

MG | Drei freie Wohnungen. Ein Haus voller Möglichkeiten. Hanau-Steinheim

Objekt-Nr. MG-818

Haus zum Kauf

in 63456 Hanau







Details

Kamin | Klimatisiert | Abstellraum

Kaufpreis **695.000 €**	Wohnfläche **395 m²**	Zimmer **12**
Nutzfläche **50 m²**	Grundstücksfläche **519 m²**	Verfügbar ab **sofort**
Baujahr **1938**	Zustand **Teil-/vollrenovierungsbedürftig**	Unterkellert **teilweise**
Etagen **3**	Schlafzimmer **7**	Badezimmer **3**
Wohneinheiten **3**	Terrassen **1**	Kamin **Ja**
Klimatisiert **Ja**	Abstellraum **Ja**	Käuferprovision **3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.**

Stellplätze

Carport

Anzahl

1

Außenstellplatz

Anzahl

4

Beschreibung

Drei Wohneinheiten, ca. 395 m² Wohnfläche und vielfältige Perspektiven: Dieses großzügige Mehrfamilienhaus bietet Raum für generationenübergreifendes Wohnen, die Verbindung von Eigennutzung und Vermietung oder eine vollständige Nutzung als Kapitalanlage.

Das ursprünglich 1938 errichtete und 1980 rückwärtig erweiterte Haus überzeugt mit großzügigen Grundrissen. Alle drei Wohnungen sind in sich abgeschlossen und aktuell unbewohnt – ideale Voraussetzungen, um die anstehenden Arbeiten direkt anzugehen.

Im Erdgeschoss verteilen sich ca. 120 m² auf zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine Küche sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Terrassenzugang.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss bietet auf ca. 128 m² ebenfalls zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine Küche und ein geräumiges Wohn- und Esszimmer.

Das Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot um ca. 119 m² mit drei Schlafzimmern, einem separaten Ankleidezimmer, einem Badezimmer, einer Küche und einem offen gestalteten Wohn- und Essbereich.

Der Garten mit Gerätehaus und die Terrasse schaffen Platz für Erholung im Freien. Ein Carport sowie insgesamt vier Stellplätze ergänzen den Außenbereich. Klimaanlage, Kamin und separate Kellerräume runden die Ausstattung ab.

Die Gasheizung wurde 2021 erneuert. Die Kunststofffenster mit Zweifachverglasung stammen aus dem Jahr 2000. Um 2008 erfolgten kleinere, vereinzelte Renovierungen im Innenbereich sowie eine teilweise Erneuerung der Elektrik.

Das Haus bietet eine gute Grundlage für eine gezielte Aufwertung. Teilweise ist noch zu entrümpeln; zudem besteht Renovierungsbedarf insbesondere bei Innenausbau, Anstrichen und Bodenbelägen.

Aufgrund der bisherigen Nutzung durch eine Familie sind bislang nur die Stromzähler separat vorhanden. Weitere Verbrauchszähler können nachträglich eingerichtet werden.

Eine Immobilie für Käufer, die großzügige Wohnflächen und Entwicklungspotenzial erkennen und mit eigenen Ideen neue Wohnqualität schaffen möchten.

Ausstattung

- 3 Wohneinheiten
- Garten mit Gerätehaus
- Carport
- Terrasse
- Klimaanlage
- 4 Stellplätze
- Kamin
- Seperate Kellerräume

- Gaszentralheizung (2021)
- 2-Fach Isolierverglasung (2000)

Sonstiges

Wir als Immobiliendienstleister sind nach dem Geldwäschegesetz verpflichtet die Identität unserer Kunden festzustellen und zu überprüfen. Diese Verpflichtung haben Immobilienmakler vor dem mündlichen oder schriftlichen Maklervertrag zu erfüllen. Um zu verhindern, dass Gewinne aus Straftaten in Umlauf gebracht werden, gibt es das sogenannte Geldwäschegesetz (GwG). Neben Banken, Versicherungen, Treuhändern, Anwälten und Steuerberatern gehören auch Immobiliendienstleister zu den Verpflichteten des GwG und müssen die Sorgfaltspflichten des Gesetzes anwenden. Seit 2011 wird die Einhaltung der Pflichten durch die Aufsichtsbehörden lückenlos kontrolliert. Die Verpflichteten müssen die Einhaltung dieser gegenüber den Behörden belegen.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr.
Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache möglich.

Die von uns gemachten Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. der Verkäuferin. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischenverkauf und Irrtümer sind vorbehalten.

Lage & Umgebung

63456 Hanau

Wohnen am Main, verbunden mit den Möglichkeiten der Rhein-Main-Region: Das Mehrfamilienhaus liegt im Hanauer Stadtteil Steinheim. Die Lage verbindet den besonderen Charakter eines historisch gewachsenen Stadtteils mit der Nähe zur Hanauer Innenstadt und den Arbeitsstandorten im Großraum Frankfurt.

Der Main und der entlang des Flusses verlaufende Main-Radweg bieten attraktive Möglichkeiten, die Freizeit draußen zu verbringen – bei Spaziergängen, einer Fahrradtour oder einer Auszeit am Wasser. Die historische Steinheimer Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern und verwinkelten Gassen ergänzt das Umfeld um einen besonderen Anziehungspunkt.

Familien profitieren von Kindertagesstätten und Grundschulen im Stadtteil. Das Einkaufs-, Kultur- und Gastronomieangebot der Hanauer Innenstadt erweitert die Möglichkeiten für den Alltag und die Freizeit.

Auch für Berufspendler ist Steinheim interessant: Über den S-Bahn-Haltepunkt Steinheim bestehen mit den Linien S8 und S9 Verbindungen nach Offenbach, Frankfurt und zum Frankfurter Flughafen. Der Hanauer Hauptbahnhof ergänzt die regionale Anbindung um den Fernverkehr.

Für das Haus mit seinen drei großzügigen Wohneinheiten ergibt sich damit ein vielseitiges Standortprofil: passend für Familien, mehrere Generationen unter einem Dach und Berufstätige, die im Rhein-Main-Gebiet wohnen möchten. Auch für eine künftige Vermietung sind die Verbindung von Freizeitangebot, Infrastruktur und regionaler Anbindung überzeugende Argumente.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Energieausweis

Energieausweistyp
Bedarf

Gültig bis
15.10.2036

Endenergiebedarf
284,4 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse
H

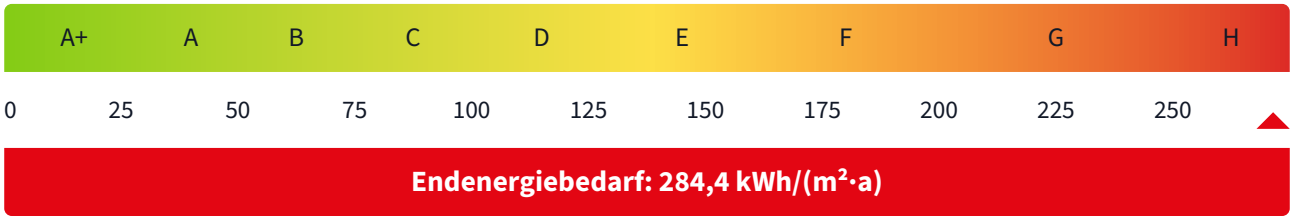
Baujahr
1938

Wesentlicher Energieträger
Gas

Befeuerungsart
Gas

Heizungsart
Zentralheizung

Energieausweis
2014





Straßenansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Küche



Küche



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Garten



Garten



Außenansicht



Sie möchten auch verkauen?



Weitere Angebote



Whatsapp Kanal

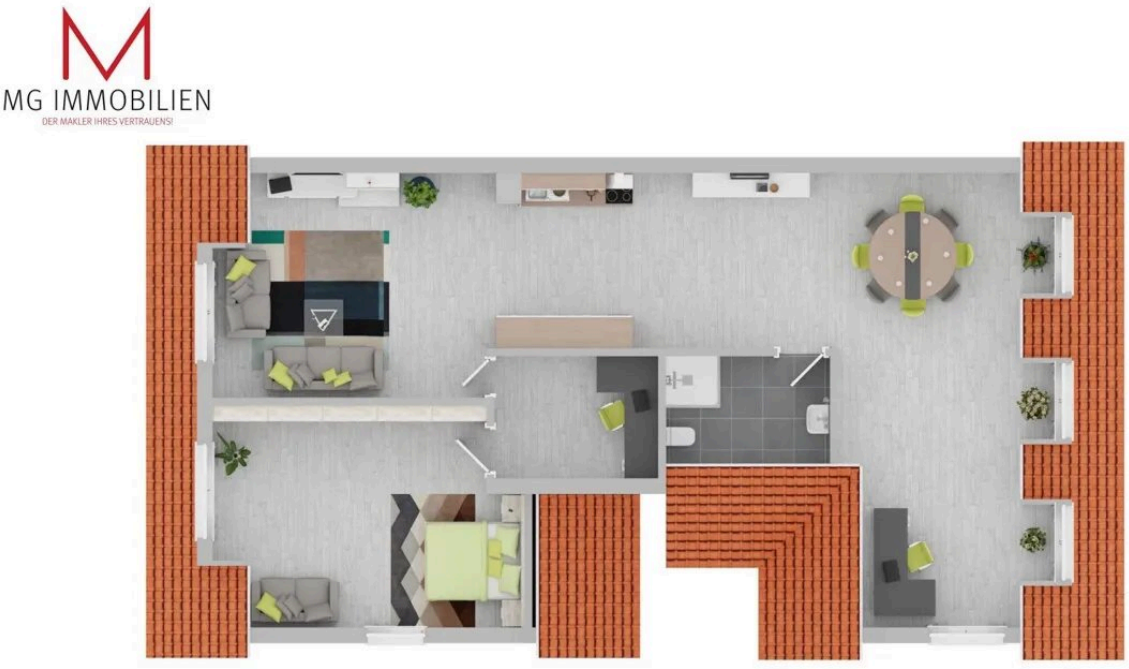
MG IMMOBILIEN
DER MAKLER IHRES VERTRAUENS!



EG


MG IMMOBILIEN
DER MAKLER IHRES VERTRAUENS!

OG


MG IMMOBILIEN
DER MAKLER IHRES VERTRAUENS!

DG

Kontakt

MG Immobilien

Hebenhübelerhof 1

66877 Ramstein-Miesenbach

Telefon: 004915122651874

E-Mail: mail@hansschenkel.com

Ihr Ansprechpartner

Herr Hans Schenkel

Impressum

www.immobilien-goettel.de/impressum

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-goettel.de

Diese Immobilie online

www.immobilien-goettel.de/immobilie/mg-drei-freie-wohnungen-ein-haus-voller-moeglichkeiten-hanau-steinheim