Hanau / Kesselstadt

BESTLAGE Kesselstadt: Reihenhaus in Schloßnähe!

??????? ????????: 25084004

???? ??????: 519.000 EUR • ?????????: ca. 124 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 148 m²

??????? ????????: 25084004 - 63454 Hanau / Kesselstadt

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25084004 - 63454 Hanau / Kesselstadt

?? ??? ?????

??????? ????????	25084004
?????????	ca. 124 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1999

???? ??????	519.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2021
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 51 m²
??????	???????, WC ??????????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25084004 - 63454 Hanau / Kesselstadt

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	15.02.2035
???? ?????????	?????

???????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	39.00 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	A
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1999

??????? ????????: 25084004 - 63454 Hanau / Kesselstadt

?? ???????

??????? ????????: 25084004 - 63454 Hanau / Kesselstadt

?? ???????

??????? ????????: 25084004 - 63454 Hanau / Kesselstadt

?? ???????

??????? ????????: 25084004 - 63454 Hanau / Kesselstadt

?? ???????

??????? ????????: 25084004 - 63454 Hanau / Kesselstadt

?? ???????

??????? ????????: 25084004 - 63454 Hanau / Kesselstadt

?? ???????

??????? ????????: 25084004 - 63454 Hanau / Kesselstadt

?? ???????

??????? ????????: 25084004 - 63454 Hanau / Kesselstadt

?? ???????

??????? ????????: 25084004 - 63454 Hanau / Kesselstadt

?? ???????

??????? ????????: 25084004 - 63454 Hanau / Kesselstadt

?? ???????

??????? ????????: 25084004 - 63454 Hanau / Kesselstadt

??? ????? ????????

Lage, Lage, Lage - die Ihresgleichen sucht: Das moderne Reihenmittelhaus befindet sich in einmaliger Lage - ruhig und nahe des Mains und Schloß Philippsruhe. Sämtliche Wege des täglichen Bedarfs sowie in die umliegend vielfältige Gastronomie lassen sich hier problemlos fußläufig erledigen. Ebenso ist die Hanauer Innenstadt innerhalb kurzer Zeit erreichbar. Das familienfreundliche Wohndomizil wurde massiv und voll unterkellert im Jahr 1999 erbaut und besticht durch modernes Wohnambiente, klare Linien, lichtdurchflutete Räume und einen herausragenden Pflegezustand. Vielfältig nutzbare ca. 124 m² Wohnfläche verteilen sich über drei Wohnetagen. Das Haus verfügt über einen geschmackvollen Wohn-/Essbereich mit elegantem Wintergarten und Zugang auf die Terrasse und den kleinen Garten sowie über weitere vier Wohn-/Schlafräume in Ober- und Dachgeschoss. Weiteres Platzangebot findet sich auf ca. 43 m² Nutzfläche bzw. zwei geräumigen Kellerräumen im Untergeschoss sowie auf ca. 8,50 m² Nutzfläche im Spitzboden. Das moderne Reihenmittelhaus der Energieeffizienzklasse A überzeugt vor allem durch die zuletzt erfolgten Modernisierungsmaßnahmen: Beide Tageslichtbäder in Ober- und Dachgeschoss sowie das Gäste-WC im Erdgeschoss wurden im Jahr 2021 und die Gastherme der Fa. Vaillant in 2017 erneuert. Die Hebeanlage stammt aus dem Jahr 2025. Eine chice Einbauküche (inklusive Elektrogeräten der Marken "Siemens" und "Bosch"), ein kleiner, liebevoll angelegter Garten mit sonniger Terrasse und ein Garagenplatz (in einer Duplex-Garage) runden dieses hochattraktive Immobilienangebot ab.

??????? ????????: 25084004 - 63454 Hanau / Kesselstadt

????????????? ??? ???????

Das moderne Reihenmittelhaus befindet sich in einmaliger Lage - ruhig und nahe des Mains und Schloß Philippsruhe und verfügt über eine Vielzahl gehobener Ausstattungsdetails:

* Massivbauweise
* Voll unterkellert
* Wintergarten
* Top-Pflegezustand
* NEU in 2021: Zwei Tageslichtbäder
* NEU in 2021: Gäste-WC
* Einbauküche ((inklusive Elektrogeräten der Marken "Siemens" und "Bosch")
* NEU in 2017: Gastherme der Fa. "Vaillant"
* Energieeffizienzklasse A
* NEU in 2025: Hebeanlage
* Kabelanschluss
* Garagenplatz (in einer Duplex-Garage)
* u. v. m.

??????? ????????: 25084004 - 63454 Hanau / Kesselstadt

??? ??? ??? ?????????

Diese attraktive Immobilie befindet sich in Bestlage Kesselstadts und in unmittelbarer Nähe des Schloss Philippsruhe. Das Mainufer und die wunderschönen Park- und Grünflächen am Schloss Philippsruhe sind fußläufig erreichbar und auch Distanzen zur Hanauer City sowie zu West- und Hauptbahnhof sind schnell zu bewältigen. Die Brüder-Grimm-Stadt liegt im östlichen Rhein-Main-Gebiet und verfügt über ein breites Angebotsspektrum an Einkaufsmöglichkeiten, Fach- und Allgemeinärzten sowie allen Schulformen. Zudem bietet sie vielfältige Freizeit- und Kulturangebote: Golfplätze und Reiterhöfe, Tennisclubs und interessante Rad- und Wanderwege befinden sich in unmittelbarer Nähe dieses hochattraktiven Anwesens. Hanau verfügt über ausgezeichnete Nahverkehrsverbindungen und ist sehr gut an die Rhein-Main-Autobahnnetze angebunden: Hervorzuheben sind die ICE- und S-Bahn-Anschlüsse über Haupt- bzw. Westbahnhof und die hervorragende Erreichbarkeit der Autobahnen A45, A66 und A3.

??????? ????????: 25084004 - 63454 Hanau / Kesselstadt

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 39.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

??????? ????????: 25084004 - 63454 Hanau / Kesselstadt

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Regine Bornhorst & Michael Bornhorst

Hauptstraße 31 ?????????? Main-Kinzig
E-Mail: main-kinzig-kreis@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com