



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

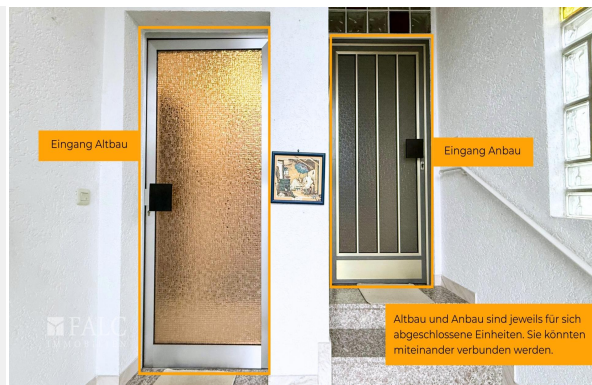
IMMOMANAGER



Top Angebot

360°

\* für den Käufer



Objektnummer FALC-CIRo-76535

## Charmante Doppelhaushälfte mit Entwicklungspotenzial in gefragter Wohnlage

### Eckdaten

Kaufpreis

560.000,00 €

Provision

3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis durch Abwälzung. inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>147,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>888,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1936</b>
<b>Zustand</b>	<b>Sanierungsbedürftig</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## Lage

*Diese Immobilie befindet sich in einer familienfreundlichen Umgebung in Hanau. Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit der nächsten Bushaltestelle nur wenige Schritte entfernt. Für Pendler ist die Autobahn in kurzer Fahrzeit erreichbar, und der Flughafen Frankfurt am Main liegt etwa 30 Kilometer entfernt.*

*In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bildungseinrichtungen, darunter die Hohe Landesschule und die Erich-Kästner-Schule, die beide in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Auch Kindergärten wie das Kinderhaus Regenbogen sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt, was die Lage besonders attraktiv für Familien mit kleinen Kindern macht.*

*Für Freizeitaktivitäten bieten sich zahlreiche Möglichkeiten: Mehrere Parks und Spielplätze in der Umgebung laden zu Spaziergängen und zum Spielen ein. Sportbegeisterte finden in der Nähe Sportstätten wie die Turnhalle der Erich-Kästner-Schule und die August-Schärttner-Halle.*

*Die Nahversorgung ist ebenfalls ausgezeichnet. Supermärkte wie ALDI Süd und tegut sind bequem zu Fuß erreichbar, ebenso wie diverse Restaurants, die für kulinarische Abwechslung sorgen. Ein Postbüro und verschiedene Zahnarztpraxen runden das Angebot ab.*

*Die Wohngegend zeichnet sich durch eine ruhige und sichere Atmosphäre aus, ideal für Familien, die Wert auf ein kindgerechtes Umfeld legen. Die Kombination aus guter Infrastruktur, Bildungs- und Freizeitangeboten macht diese Lage zu einem idealen Wohnort für Familien.*

## Objektbeschreibung

*Vielseitige Doppelhaushälfte (BJ 1936) mit separatem Anbau (BJ 1968), großem Garten und Garage in ruhiger Lage von Hanau*

*Altbau Wohnfläche: Ca. 67,8 qm  
Anbau Wohnfläche: Ca. 79,43 qm  
Nebenfläche Anbau: Ca. 73,84 qm  
Grundstücksfläche: Ca. 888 qm*

*Angeboten wird eine gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger und begehrter Wohnlage von Hanau, die durch ihre flexible Raumaufteilung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Das Objekt besteht aus einem ursprünglichen Altbau und einem später errichteten Anbau – beide Bereiche verfügen über eigene, abgeschlossene Zugänge. Dadurch eignet sich die Immobilie ideal als Mehrgenerationenhaus, zur Teilvermietung oder als großzügiges Einfamilienhaus nach Zusammenlegung der Einheiten.*



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

**Der Altbau umfasst insgesamt drei Zimmer, verteilt auf Erdgeschoss und Obergeschoss, eine Küche, ein Badezimmer sowie einen Keller. Vom Untergeschossaus besteht ein direkter Zugang in den Garten, der zum Entspannen und Verweilen im Grünen einlädt.**

**Der Anbau bietet zusätzlichen Wohnkomfort mit drei weiteren Zimmern, einer eigenen Küche, einem Badezimmer sowie einem großzügigen, offen gestalteten Party- bzw. Hobbyraum sowie zwei weiteren Räumen mit Tageslicht. Der Anbau verfügt zudem über eine sonnige Terrasse, die zum gemütlichen Beisammensein im Freien einlädt. Der Keller bietet reichlich Stauraum und überzeugt durch seine Helligkeit dank der niedrigen Fensterhöhe (unter 80 cm ab Boden).**

**Zum Haus gehört außerdem eine Garagenhälfte, die zusätzlichen Stauraum bietet und als überdachte Stellplatzmöglichkeit genutzt werden kann. Weitere Stellplätze sind im öffentlichen Bereich direkt vor dem Haus vorhanden.**

**Die Immobilie befindet sich am Ende einer ruhigen Straße in einem Wendehammer. Dadurch herrscht eine äußerst verkehrsberuhigte und familienfreundliche Situation – ideal für Familien mit kleinen Kindern oder alle, die eine ruhige Wohnlage mit Privatsphäre schätzen.**

**Es ist erkennbar, dass die Immobilie über die Jahre hinweg immer wieder modernisiert und instand gehalten wurde. Dennoch befindet sich das Objekt insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet somit großes Potenzial für eine umfassende Neugestaltung. In dieser beliebten Wohnlage wurden bereits mehrere Nachbarhäuser modernisiert und energetisch saniert – ein klarer Hinweis auf die hohe Standortattraktivität und das vorhandene Wertsteigerungspotenzial dieser Immobilie.**

**Durch die gute Raumaufteilung und die separaten Eingänge lässt sich das Haus flexibel an individuelle Wohnbedürfnisse anpassen – ob als zwei eigenständige Wohneinheiten, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als großzügiges Einfamilienhaus für die ganze Familie.**

#### **Provision / Courtage**

**Mit dem Verkäufer besteht ein Maklervertrag in gleicher Provisionshöhe. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages wird eine Käuferprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. 19 % MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises fällig und zahlbar durch den Käufer. Die Courtage ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.**

#### **Rechtlicher Hinweis**

**Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die uns vom Eigentümer zur**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

***Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben kann daher nicht übernommen werden. Zwischenverkauf, Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind ausschließlich die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen.***

***Dieses Exposé dient lediglich der Vorabinformation und stellt kein vertragliches Angebot dar.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

### **Altbau**

- 3 Zimmer, verteilt auf Erdgeschoss und Obergeschoss
- Großzügige Küche
- Badezimmer
- Gäste-WC
- Dachboden mit Ausbaupotenzial
- Untergeschoss mit direktem Gartenzugang

### **Anbau:**

- 3 Zimmer im Obergeschoss
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Badezimmer
- Großzügiges Untergeschoss mit Fenstern
- Sehr gutes Ausbaupotenzial für zusätzlichen Wohnraum
- Party-/Hobbykeller
- Abstellräume
- Duschbad
- Separater Eingang (ideal für Mehrgenerationenwohnen, Büro oder Vermietung)

### **Außenbereich & Sonstiges**

- Ca. 888 m<sup>2</sup> großes Grundstück
- Großer Garten mit Gartenhütte

-Garage

-Heizungsanlage defekt

-Energetischer Sanierungsbedarf vorhanden

-Viel Raum – viele Möglichkeiten für neue Wohn- und Nutzungskonzepte

## **Sonstiges**

*-Diese charmante Doppelhaushälfte in Hanau bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 147,23 m<sup>2</sup> ein ideales Zuhause für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder auch für Kapitalanleger mit Weitblick. Besonders hervorzuheben ist die flexible Raumaufteilung, die es ermöglicht, den Altbau und den Anbau entweder separat zu nutzen oder zu einer großzügigen Wohneinheit*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

*zusammenzuführen.*

*-Der Altbau verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen Keller mit direktem Zugang zum Garten. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein ausbaufähiger Dachboden, der weiteres Potenzial für individuellen Wohnraum bietet.*

*-Der Anbau erweitert das Raumangebot um drei zusätzliche Zimmer, eine Terrasse sowie ein Untergeschoss mit großem Entwicklungsspielraum. Dank vorhandener Fenster ist dieser Bereich angenehm belichtet und vielseitig nutzbar. Ein separater Straßeneingang sorgt für zusätzliche Privatsphäre und eröffnet interessante Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.*

*-Der großzügige Garten lädt zum Entspannen, Spielen und Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten. Eine große Gartenhütte ergänzt das Angebot ideal und kann sowohl als Stauraum als auch als Hobby- oder Werkraum genutzt werden. Weitere Ausstattungsmerkmale wie Balkon, Keller und Gäste-WC erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich.*

*-Auch die Lage überzeugt: Die Infrastruktur ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten wie ALDI Süd und tegut sind in wenigen Minuten erreichbar. Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen die Umgebung besonders familienfreundlich. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal – Bushaltestellen liegen nur wenige Schritte entfernt. Zudem ist der Flughafen Frankfurt gut erreichbar.*

*-Die Immobilie ist der Energieeffizienzklasse H zugeordnet und weist somit einen Sanierungsbedarf auf. Dieser ist jedoch förderfähig und bietet Ihnen die Möglichkeit, das Haus ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren. Darüber hinaus sind Neubauprojekte an diesem Standort theoretisch denkbar, was das Objekt auch für Investoren besonders interessant macht.*

*Wenn Sie Wert auf eine ruhige Lage, großzügige Flächen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten legen, könnte diese Immobilie genau das Richtige für Sie sein.*

*-Kontakt & weitere Informationen*

*? Kostenlose 24/7-Hotline: 0800 – 646 06 46*

*Ihr Ansprechpartner:*

*Claudio Roig*

*FALC Immobilien Frankfurt Nord*

*? E-Mail: [Claudio.roig@falcimmo.de](mailto:Claudio.roig@falcimmo.de)*

*? Telefon / WhatsApp: 0157 53261861*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

***-Fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, welches Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird.  
Wenn Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé.  
Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***-Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.***

***Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten?***

***-Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen Montag bis Sonntag von 6:00 bis 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung.***

***Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

FALC  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

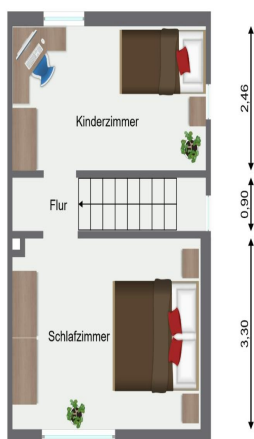


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

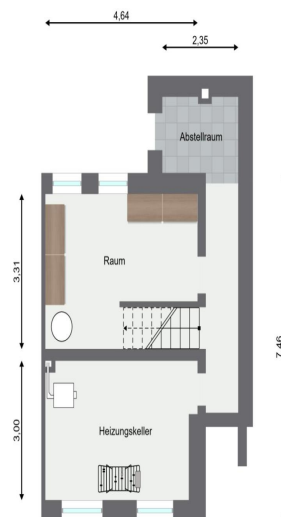
IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



Obergeschoss

FALC  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)