terrakon
IMMOBILIENBERATUNG

# EXPOSÉ

## Haus im Landhausstil









## ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 63450 Hanau
Letzte Modernisierung: 2013
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 136 m²
Grundstücksfläche (ca.): 296 m²
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja
Anzahl Stellplätze: 2

**Kaufpreis**
**€ 469.000,-**

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**terrakon Immobilienberatung**
Bad Nauheimer Straße 4 ° 64289 Darmstadt ° Tel.: 06151 - 734 75 950
Fax: 06071 - 391 99 79 ° info@terrakon.de ° www.terrakon.de

# Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Hanau
> 5 Zimmer
> 136 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Vk261202



**Objekteckdaten:**

| | |
|---|---|
| Objektart | Doppelhaushälfte |
| Adresse | 63450 Hanau |
| Letzte Modernisierung | 2013 |
| Zimmerzahl | 5 |
| Wohnfläche (ca.) | 136 m² |
| Grundstücksfläche (ca.) | 296 m² |
| Kaufpreis | 469.000,- € |
| Anzahl Etagen | 2 |
| Balkon | ja |
| Anzahl Stellplätze | 2 |
| Stellplatzarten | Carport, Freiplatz |
| Carport | Anzahl 2 |
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Endenergiebedarf | 128,60 kWh / (m²*a) |
| Energieausweis Ausstelldatum | 2026-09-24 |
| Energieausweis gültig bis | 23.09.2036 |
| Energieausweis Jahrgang | ab dem 1.5.2014 |
| Energieausweis Werteklasse | D |
| Energieausweis Gebäudeart | Wohngebäude |
| Unterkellert | ja |
| Gartennutzung | ja |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Küche | Einbauküche |
| Kamin | ja |
| Befeuerung | Gas |
| Ausstattung | GEHOBEN |
| Wintergarten | ja |
| Abstellraum | ja |
| Gäste-WC | ja |
| Zustand | gepflegt |
| bezugsfrei ab | sofort |
| Provision für Käufer | 2,975 % inkl. MwSt. |

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Hanau
> 5 Zimmer
> 136 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Vk261202



## Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Hanau überzeugt mit durchdachtem Grundriss und einer angenehmen Wohnatmosphäre auf insgesamt 136 m² Wohnfläche. Verteilt auf mehrere Ebenen bietet das Haus fünf Zimmer, darunter drei großzügige Schlafzimmer, die ausreichend Platz für die ganze Familie bieten.

Zwei vollwertige Bäder sorgen für den nötigen Komfort im Alltag, während ein separates Gäste-WC zusätzliche Praktikabilität bietet. Die Einbauküche im Erdgeschoss lädt zum Kochen und Genießen ein und ist funktional.
Ein gemütlicher Kamin im Wohn-Essbereich schafft in den kühleren Monaten eine warme und einladende Atmosphäre.

Das Obergeschoss bietet weiteren Wohnraum und ermöglicht eine flexible Nutzung der einzelnen Zimmer.

Im Dachgeschoss befindet sich ein kleines Appartement mit eigener Küchenzeile, einem Wohn-Ess-Schlafbereich sowie einem modernen Bad.
Der Wohnbereich verfügt über einen französischen Balkon.
Die zugehörige Empore kann entweder als Schlafbereich oder Büro genutzt werden.

Ein Keller rundet das Platzangebot ab und bietet wertvolle Stau- und Lagermöglichkeiten sowie einen Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine und Trockner.
Der Keller ist von innen und außen zugänglich.

Im Außenbereich erwartet Sie ein schöner, gepflegter Garten auf einem 296 m² großen Grundstück - ideal zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Stunden im Freien mit mehreren Sitzbereichen.
Für Ihr Fahrzeug stehen ein Carport sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz zur Verfügung.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung, die für eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung sorgt.
Die Fassade ist gedämmt. Die Fenster sind in 3-fach-Verglasung oder Doppelverglasung ausgeführt.
Insgesamt präsentiert sich dieses Haus als solide und komfortable Grundlage für Ihr neues Zuhause in Hanau.
Energetische Baumaßnahmen sind nicht erforderlich.

## Ausstattung:

- Fassade gedämmt
- teilweise 3-fach verglaste Fenster
- Parkett im Wohn- und Esszimmer
- Kamin
- elektrische Rollladen in Küche, Ess- und Wohnzimmer sowie im ersten OG
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Tageslichtbad mit Wanne
- Gäste-WC
- kleines Appartement mit Bad, Küche, Wohn-Essbereich und Schlafmöglichkeit in der Empore
- französischer Balkon / VELUX Balkonfenster im Dachgeschoß
- Brunnen
- 1 Zisternen mit mehr als 1.000 L Fassungsvermögen
- Hauswasserwerk für Garten (neu)
- Außen-/Gartendusche
- Sprinkleranlage
- mit Fenstern geschlossene Balkone

## Lagebeschreibung:

Hanau - eine Stadt mit Geschichte, Zukunft und idealer Lage im Herzen der Metropolregion FrankfurtRheinMain. Als Geburtsstadt der Brüder Grimm verbindet Hanau auf einzigartige Weise kulturelles Erbe mit moderner Stadtentwicklung und bietet seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität auf vielen Ebenen.

Die Lage überzeugt vor allem durch die hervorragende Verkehrsanbindung: Mit der S-Bahn erreichen Sie Frankfurt am Main in nur rund 25 Minuten, die Autobahnen A3 und A66 sind schnell erreichbar und machen Hanau zu einem idealen Ausgangspunkt für Pendler in die gesamte Region. Auch der internationale Flughafen Frankfurt ist in kurzer Zeit erreichbar.
Vom Bahnhof Wolfgang fahren stündlich Regionalzüge nach Frankfurt am Main. Die S-Bahn fährt stündlich vom Hauptbahnhof nach Frankfurt und benötigt weniger als eine halbe Stunde. Des Weiteren verkehren Fern- und Regionalzüge.

Die Innenstadt bietet eine vielfältige Einkaufslandschaft mit zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés sowie wöchentlichen Märkten, die das städtische Leben bereichern. Schulen aller Klassenstufen, Kindertagesstätten, Ärzte und Apotheken sind in der Stadt in kurzen Wegen erreichbar und gewährleisten eine rundum komfortable Alltagsversorgung.

Wer Natur und Erholung sucht, findet diese in unmittelbarer Nähe: Der Stadtwald, der Main mit seinen attraktiven Uferwegen sowie die weitläufigen Ausläufer des Spessarts laden zu Spaziergängen, Radtouren und Freizeitaktivitäten ein.

Hanau verbindet das Beste aus zwei Welten - urbane Infrastruktur und grüne Naherholung - und macht es damit zu einem äußerst attraktiven Standort für Ihre nächste Immobilie.

## Sonstiges:

Bildhinweis:
Für einen erweiterten Blickwinkel der Raumansicht werden Innenräume

© Immonia GmbH - immoXXL 2026



mit einem Weitwinkelobjektiv fotografiert. Somit können die Räume größer wirken, als sie real sind.

Haftung:
Bitte beachten Sie, dass alle Angaben und von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben und Objektinformationen übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Interessenten/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.

Provisionshinweis:
Die Käufer-Provision beträgt 2,975 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. Die Käufer-Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

sonstige Kaufnebenkosten:
Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

**Objektbilder:**



Wohnzimmer



Kamin



Essen



Küche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Hanau
> 5 Zimmer
> 136 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Vk261202





Schlafzimmer OG



Büro OG



Schlafzimmer OG



Dachgeschoss



Bad OG



Küche DG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

terrakon Immobilienberatung
Bad Nauheimer Straße 4 ° 64289 Darmstadt
Tel.: 06151 - 734 75 950 ° Fax: 06071 - 391 99 79
info@terrakon.de ° www.terrakon.de

# Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Hanau
> 5 Zimmer
> 136 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Vk261202





Schlafen/Wohnen DG



Bad DG



Empore DG



Ansicht



Bad DG



Garten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

terrakon Immobilienberatung
Bad Nauheimer Straße 4 ° 64289 Darmstadt
Tel.: 06151 - 734 75 950 ° Fax: 06071 - 391 99 79
info@terrakon.de ° www.terrakon.de

# Eckdaten



> Doppelhaushälfte
> Hanau
> 5 Zimmer
> 136 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Vk261202



Garten



Lounge am Haus



Garten

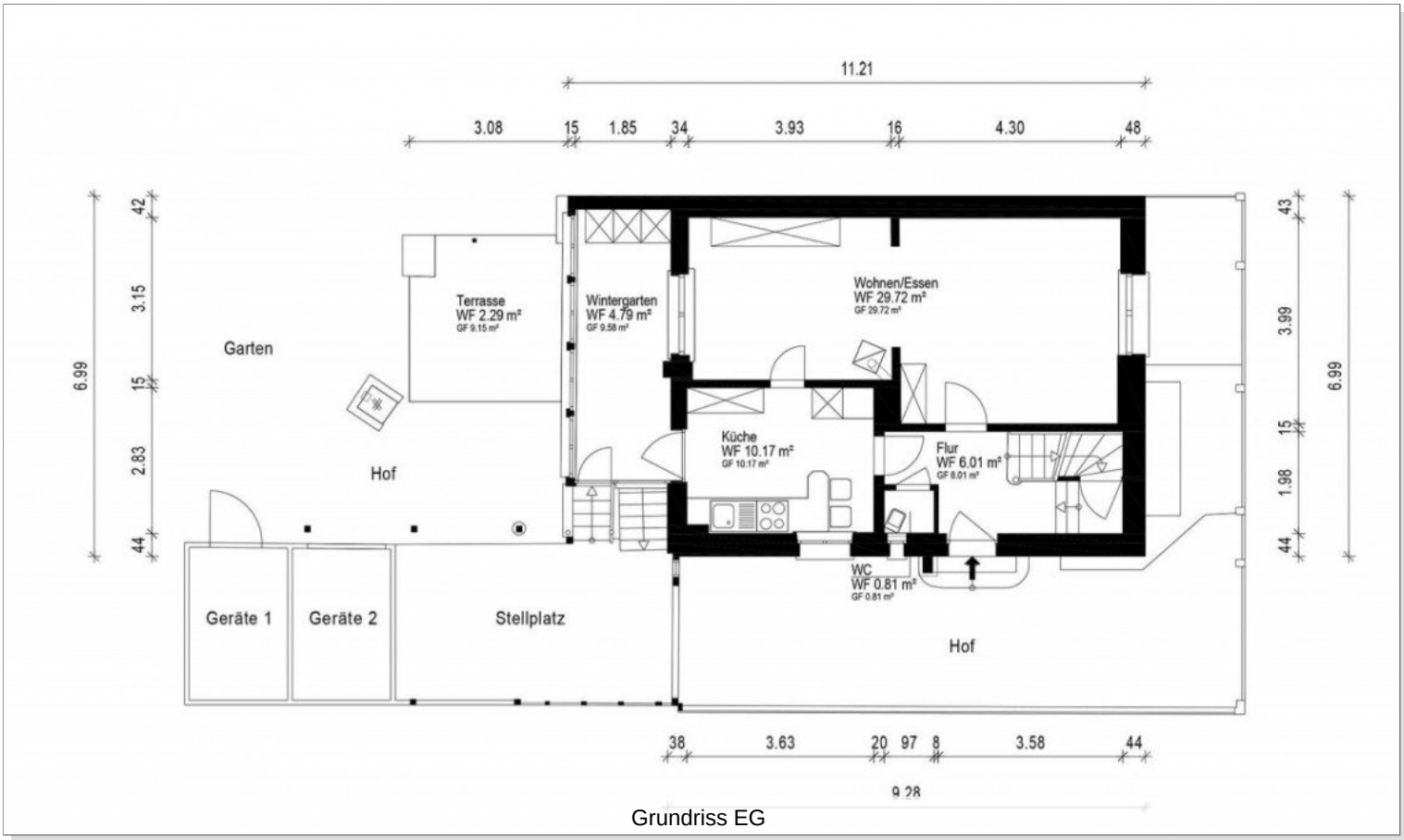
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

terrakon Immobilienberatung
Bad Nauheimer Straße 4 ° 64289 Darmstadt
Tel.: 06151 - 734 75 950 ° Fax: 06071 - 391 99 79
info@terrakon.de ° www.terrakon.de

# Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Hanau
> 5 Zimmer
> 136 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Vk261202






Grundriss EG

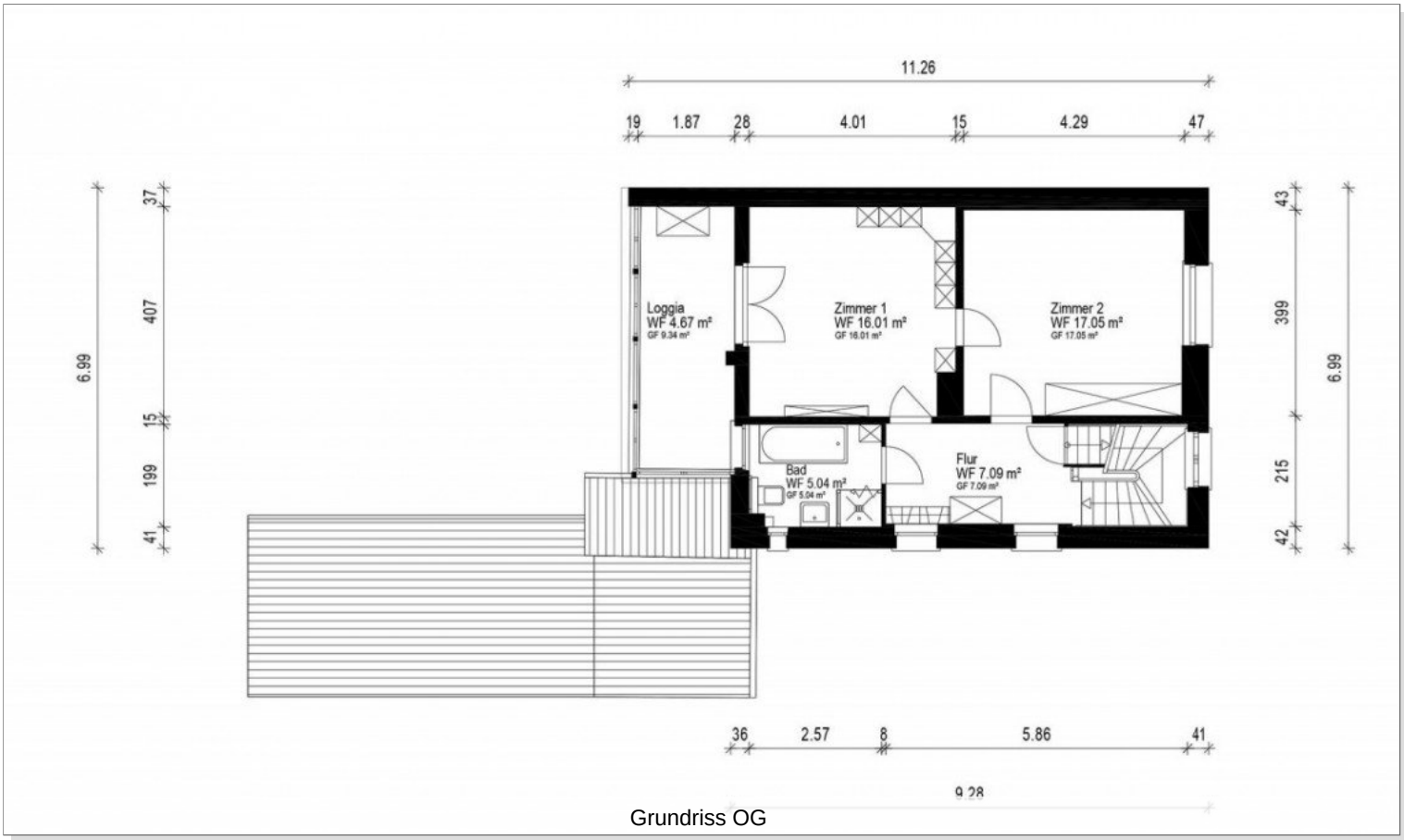
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

terrakon Immobilienberatung
Bad Nauheimer Straße 4 ° 64289 Darmstadt
Tel.: 06151 - 734 75 950 ° Fax: 06071 - 391 99 79
info@terrakon.de ° www.terrakon.de

# Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Hanau
> 5 Zimmer
> 136 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Vk261202






Grundriss OG

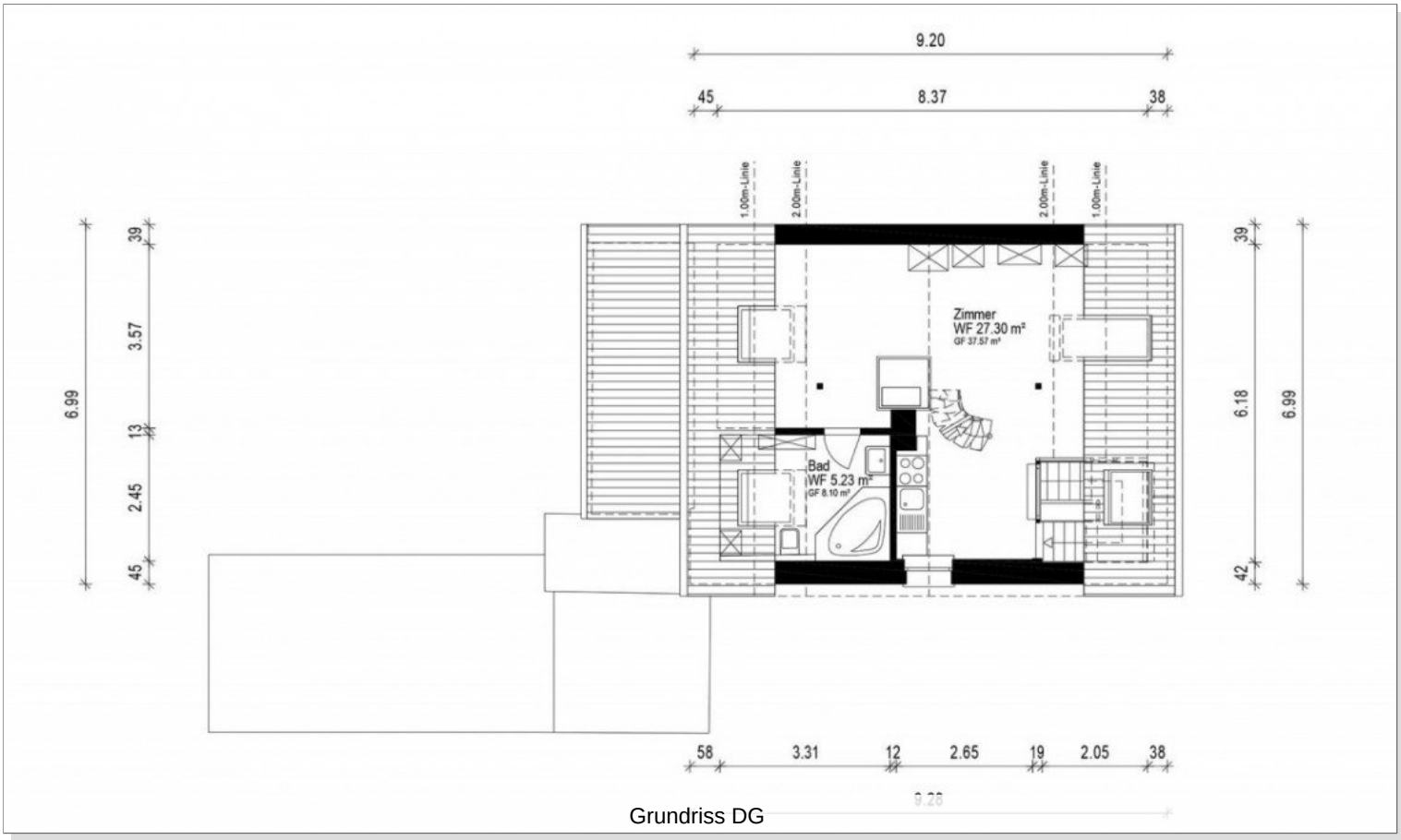
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

terrakon Immobilienberatung
Bad Nauheimer Straße 4 ° 64289 Darmstadt
Tel.: 06151 - 734 75 950 ° Fax: 06071 - 391 99 79
info@terrakon.de ° www.terrakon.de

# Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Hanau
> 5 Zimmer
> 136 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Vk261202






Grundriss DG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Hanau
> 5 Zimmer
> 136 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Vk261202



**Ansprechpartner:**

**Herr Martin Guido Altmann**

**Telefon:** 06151 - 734 75 950
**E-Mail:** g.altmann@terrakon.de

**Firmendaten:**

**terrakon Immobilienberatung**
Martin Guido Altmann
Bad Nauheimer Straße 4
64289 Darmstadt

Tel.: +49 (0) 6151-734 75 950
Fax: +49 (0) 6071 - 391 99 79
E-Mail: info@terrakon.de
Internet: www.terrakon.de

**Ihre Notizen:**

© Immonia GmbH - immoXXL 2026