



FLOOR21

Ein Anwesen zum Verlieben in exklusiver Lage direkt am Main

63457 Hanau / Großbauheim
Pilgerstraße 1a

PREIS: 915.000,00 €

Präsentiert von

Samir Morakeb

+49 17623250023

samir.morakeb@floor21-
immobilien.de

Floor21 GmbH

Rheinpromenade 4a
40789 Monheim am Rhein





Objektnummer FL21-SM-15

Zusammengefasst

Objektart	Haus	Anzahl	2
Objektyp	Einfamilienhaus	Badezimmer	
Nutzungsart	Wohnen	Grundstücksgröße	ca. 350 m ²
Vermarktungsart	Kauf	Befeuerung	Pellet, Öl
Wohnfläche	ca. 150 m ²	Heizungsart	Zentralheizung (Öl), Holz-Pelletheizung
Nutzfläche	ca. 82 m ²	Balkon	Ja
Anzahl Zimmer	5	Terrasse	Ja
Anzahl	4	Kaufpreis	915.000,00 €
Schlafzimmer		Außen-Provision	3,57%

Zustand

Baujahr:	1951	EWA gültig bis:	15.03.2032
Zustand:	Modernisiert	Bj. lt. EWA:	1951
EAW Typ:	Bedarfsausweis	wl. Energieträger:	Öl
EEB:	182,5 kWh/(m ² a)	EEK:	F



Objektnummer FL21-SM-15

Das Objekt



Wohnbereich



Wohnbereich



FLOOR21

Objektnummer FL21-SM-15

Das Objekt



Essbereich



Essbereich





FLOOR21

Objektnummer FL21-SM-15

Das Objekt



Küche



Küche





FLOOR21

Objektnummer FL21-SM-15

Das Objekt



Terrasse



Terrassenausblick auf den Main





FLOOR21

Objektnummer FL21-SM-15

Das Objekt



Bad



Kinderzimmer



Objektnummer FL21-SM-15

Das Objekt



Hobbyraum



Flur EG

Objektnummer FL21-SM-15

Das Objekt



Treppenaufgang



Flur DG

Objektnummer FL21-SM-15

Das Objekt



Flur DG



Schlafzimmer



FLOOR21

Objektnummer FL21-SM-15

Das Objekt



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Objektnummer FL21-SM-15

Das Objekt



Schlafzimmer



Begehbarer Schrank



FLOOR21

Objektnummer FL21-SM-15

Das Objekt



Balkon mit Mainblick



Balkonaussicht





FLOOR21

Objektnummer FL21-SM-15

Das Objekt



Balkonaussicht



Balkonblick Abends





FLOOR21

Objektnummer FL21-SM-15

Das Objekt



Balkonblick im Winter



Balkon mit Mainblick



Objektnummer FL21-SM-15

Das Objekt



Badezimmer



Badezimmer



FLOOR21

Objektnummer FL21-SM-15

Das Objekt



Badezimmer



Gästezimmer





FLOOR21

Objektnummer FL21-SM-15

Das Objekt



Gästezimmer



Hauseingang



Objektnummer FL21-SM-15

Das Objekt



Haus-Rückseite



Grundstücksansicht



FLOOR21

Objektnummer FL21-SM-15

Das Objekt



Luftbild des Anwesens





FLOOR21

Objektnummer FL21-SM-15

Der Grundriss



Erdgeschoss





FLOOR21

Objektnummer FL21-SM-15

Der Grundriss



FLOOR21

Dachgeschoss





FLOOR21

Objektnummer FL21-SM-15

Der Grundriss



Grundrissplan, nicht maßstäblich

FLOOR21

Kellergeschoss





Objektnummer FL21-SM-15

Die Immobilie

Sie träumen von einem Zuhause direkt am Main? Mit diesem wunderschönen Haus wird Ihr Traum zur Realität!

Für den erfolgreichen Kauf einer Immobilie sind bekanntlich drei Dinge zu beachten: Lage, Lage und Lage. Die Hausnummer dieses exklusiven Hauses verrät hierzu bereits alles: 1A

Direkt an der Uferpromenade des Mains in Hanau - Großauheim, inmitten der grünen Landschaft liegt dieses bezaubernde Anwesen. Hier sind entspannte Stunden mit herrlichem Ausblick rund um die Uhr garantiert!

Ihr neues Zuhause bietet Ihnen auf ca. 150m² Wohnfläche mit 5 Zimmern auf 2 Etagen alles was das Herz begehrt. Sämtliche Ausstattungsmerkmale sind von höchster Qualität und erstrahlen aufgeräumt und wertig zugleich. Echtholzparkett sorgt für ein wohliges Gefühl und trägt zum angenehm hellen Ambiente bei.

Nach der Hauseingangstür befindet sich eine separate Kammer, um Garderobe und Schuhe geschickt im Verborgenen zu verstauen. Nun werden Sie von der nostalgischen Holzterrasse eingeladen Ihr neues Zuhause zu betreten. Vom Flur aus gelangen Sie in den offenen Wohn- und Essbereich mit einer Luxusküche samt Kochinsel. Über die großzügige Fensterfront erhaschen Sie hier bereits den ersten Blick auf den Main. Auf einen Blick aus der ersten Reihe lädt Sie die große Terrasse ein. Die Süd-West-Ausrichtung garantiert Ihnen viele Sonnenstunden und spektakuläre Sonnenuntergänge, ein Traum...

... jetzt heißt es aber erstmal wieder aufwachen! Der restliche Teil des Hauses braucht sich nämlich in keinsten Weise hinter diesem Highlight zu verstecken. Neben den Markengeräten von Miele in der Küche findet sich auch noch ein Holzpellet-Kamin im offenen Wohn- und Essbereich. Dieser Kamin trägt mit seiner angenehmen Wärme nicht nur zum romantischen Flair des Hauses bei, sondern sorgt auch für eine nachhaltige Wärmeversorgung des Hauses. So auch die Solarthermieanlage auf dem Dach, welche Ihnen eine Warmwasserversorgung durch Sonnenenergie zur Verfügung stellt. Das





Objektnummer FL21-SM-15

Die Immobilie

Tageslicht-Bad mit Dusche, Waschtisch und WC, sowie der Hobbyraum und das Kinderzimmer mit elegantem Einbauschränk komplettieren diese Etage.

Im üppig ausgebauten Dachgeschoss findet sich mit dem großzügigen Schlafzimmer samt Ankleide ein weiteres Highlight dieses Anwesens. Ergänzt durch den überdachten Balkon, ebenso in Süd-West-Richtung, mit Blick auf den Main. Bei dieser Aussicht können Sie nachdem Sie aufwachen direkt wieder weiterträumen! Für angenehme Schlaftemperaturen im Hochsommer sorgt eine Klimaanlage.

Ein luxuriös ausgestattetes Tageslicht-Bad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch und vollautomatischem WC lässt auch hier oben keine Wünsche offen. Ein Gästezimmer, sowie eine praktische Kammer zum verstauen saisonaler Kleidungsstücke runden das Platzangebot auf dieser Etage ab.

Zusätzliche Staumöglichkeiten bieten der Spitzboden und der Keller, welcher sich auf ca. 82m² erstreckt. Hier finden sich neben der Waschküche 4 zusätzliche Räume, welche durch den Tageslichteinfall auch gut für Hobbys genutzt werden können.



Ausstattung und Details

- Kernsanierung im Jahr 2023
- ca. 150m² Wohnfläche, 350m² Grundstück
- zusätzlich ca. 82m² Nutzfläche im Keller
- Luxuriöse Küche mit Dampfgarer, Weinschrank und Kochinsel (Miele-Geräte)
- Tageslicht-Bäder mit Wanne & Dusche, sowie vollautomatischem WC
- Echtholzparkett, Holztüren & Glasschiebetüren
- Hochwertige, individuell angefertigte Einbauschränke und Küchenmöbel
- Klimaanlage & Kamin
- Terrasse mit elektrischer Markise
- Balkon mit Markise
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung & elektrischen Rollläden
- Smart-Home-Steuerung & Außenkameras
- Öl- & Pelletheizung, sowie Solarthermie auf dem Dach



FLOOR 21

Hanau / Großauheim

Der Standort

Das Grundstück liegt am Rande von Hanau - Großauheim und in erster Reihe mit unverbaubarem Blick zum Main. Eine optimale Infrastruktur und beste Verkehrsanbindungen, gepaart mit einem wunderschönen freien Blick direkt auf das Main-Ufer und den Main sind hier vereint. Der Main als Naherholungsgebiet liegt Ihnen hier nur wenige Schritte vom Gartentor direkt zu Füßen! Diese exklusive Lage findet sich nur sehr selten am Markt.

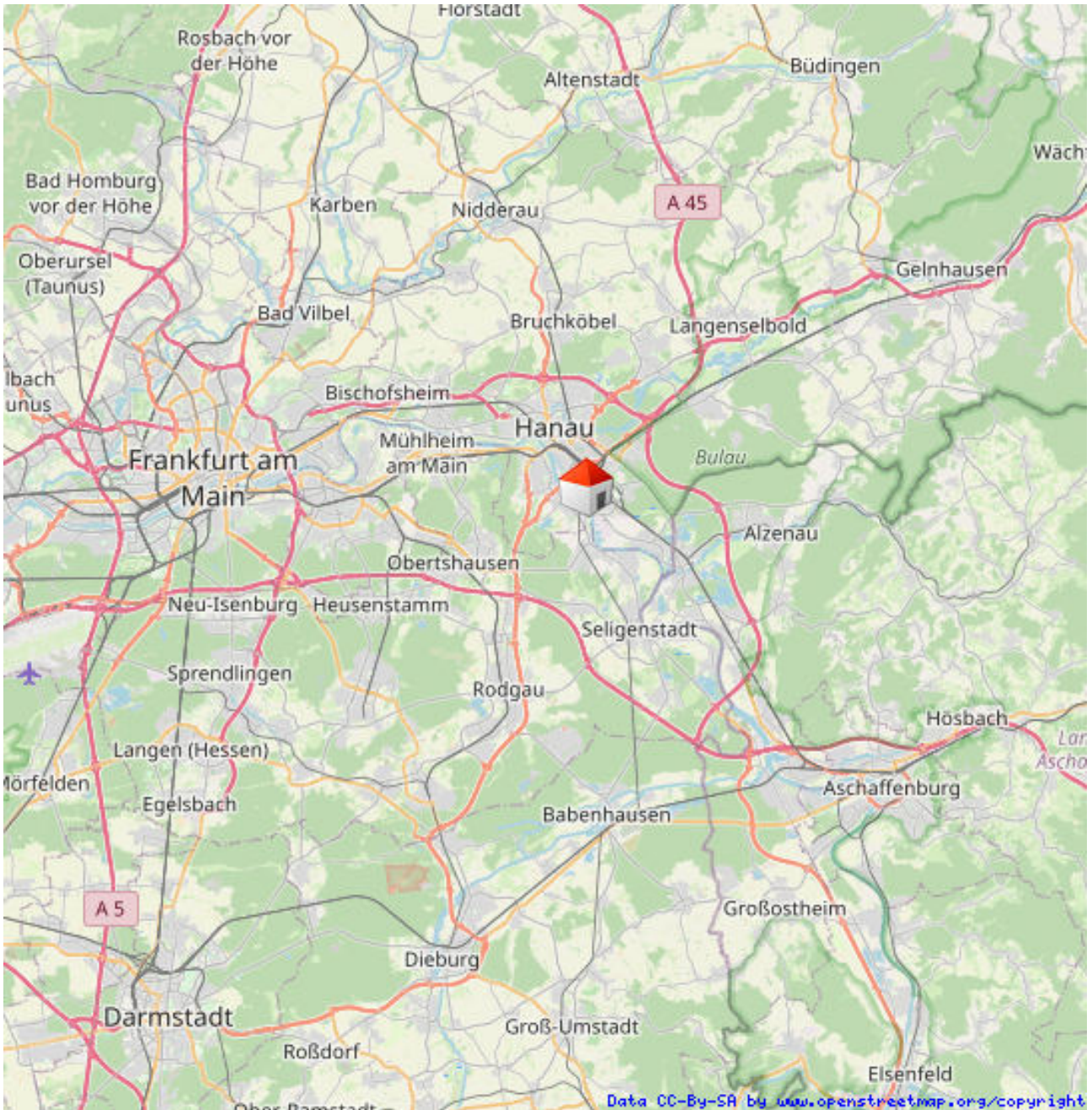
Großauheim ist der größte Hanauer Stadtteil und zeigt sich mit dem Mainpanorama von seiner schönsten Seite. Die Infrastruktur für den Alltag ist hervorragend. Vor Ort befinden sich Schulen, Kindergärten und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die umliegenden größeren Städte, wie Aschaffenburg, Frankfurt a.M. oder Darmstadt erreichen Sie in ca. 30 Minuten durch die Autobahnanbindungen der A45, A66 und A3, welche nur 5 Minuten entfernt liegen. Durch die guten Busverbindungen (Linie 6, 7 und 566) ist die Hanauer Innenstadt ebenfalls in kurzer Zeit zu erreichen.

Zahlreiche Sportvereine, darunter ein Ruderverein, ein Kultur- und Geschichtsverein, mehrere Gesangsvereine und eine Orchestervereinigung bieten abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten. Schulen und Kitas befinden sich ebenfalls in der Nähe und sind zu Fuß in ca. 5 Gehminuten zu erreichen. Die Entfernung zur Bushaltestelle sowie zum Bahnhof beträgt ca. 400 Meter.





Die Lage



Makrolage





FLOOR21

Hanau / Großauheim

Die Lage



Mikrolage





Hinweise

PROVISIONSHINWEIS:

Der Maklervertrag mit uns/oder unserem Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3 % auf den Kaufpreis zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen (Maklervertrag nach § 656 c BGB).

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir im Sinne unserer Auftraggeber nur nach Übermittlung Ihrer vollständigen Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer) weitere Informationen bereitstellen oder Besichtigungstermine vereinbaren können. Vielen Dank.

Die Angaben in diesem Exposé stammen vom Eigentümer und stehen unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Überprüfung. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir in keiner Form Gewähr. Änderungen behalten wir uns vor.

Bindend sind alleine in Kaufverträgen oder Mietverträgen gemachte Angaben der Vertragsparteien.

Zeichnungen sind unverbindlich es sei denn, sie sind als verbindlich gekennzeichnet. Einrichtungsgegenstände in Grundrissen sind nur zur Illustration von Möblierungsvorschlägen in Zeichnungen eingefügt. Weiterhin gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.



Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner



Samir Morakeb

Mobil: +49 17623250023

E-Mail: samir.morakeb@floor21-immobilien.de

Floor21 GmbH
Rheinpromenade 4a
40789 Monheim am Rhein