



## **Einfamilienhaus Bj 2021-309m<sup>2</sup> WFL, EBK, 1532m<sup>2</sup> Grundstück direkter Zugang zur Kinzig in Sackgasse**

Auf der Aue 11, 63450 Hanau, DE

### **Beschreibung**

Dieses freistehende im Jahr 2021 neu gebaute Einfamilienhaus befindet sich zentral und ruhig gelegen in einer Sackgasse direkt an der Kinzig.

Der vordere großzügige Hofbereich bietet Platz für drei KFZ Stellplätze und es gibt eine Garage mit innenliegenden Zugang in das Haus.

Im Erdgeschoss mit ca. 129m Wohnfläche erwartet Sie ein offenes Wohnkonzept mit Wohnbereich und offenen Kamin, Essbereich und Küchenbereich mit einer modernen Einbauküche. Die angesprochenen sonnenverwöhnten Bereiche sind über die gesamte Front mit Glasschiebeelemente zum Garten und Blick zur Kinzig versehen. Im Erdgeschoss befindet sich zusätzlich ein helles Arbeitszimmer von ca. 16m<sup>2</sup> mit bodentiefen Fenstern sowie ein Gäste-WC.

Über eine indirekt beleuchtete Treppe mit echtem Eichenparkett erreichen Sie das Obergeschoss. Hier gibt es auf der rechten Seite das gut geschnittene und klimatisierte Elternschlafzimmer mit abgetrennten Ankleidebereich und eine Suite ein sehr edel ausgestattetes Badezimmer mit allen Annehmlichkeiten. Links vom Flur zwei weitere gleichgroße Zimmer mit je ca. 19m<sup>2</sup> und einem separaten Duschbad mit WC in Deluxe Ausstattung.

Das teilklimatisierte Dachgeschoss bietet weitere Wohnfläche von ca. 71m<sup>2</sup> aufgeteilt in ein Arbeitszimmer und einem offenem Wohnbereich. Das "High Light" hier, ist eine noch nicht ganz fertig gestellte Loggia von ca. 20m<sup>2</sup> mit wunderschönem Blick in Garten und Kinzig.

Im Untergeschoss der Immobilie mehrere Bereiche die zur Zeit als Gym, Hobbyraum und Hauswirtschaftsraum genutzt werden.

Durch die zusätzlich installierten Sanitäranlagen mit Dusche, Waschbecken und WC könnte in den restlichen Räumen Wellness integriert werden.

Der Garten im hinteren Bereich und die Pflanzbeete im vorderen Bereich sind noch nicht fertig gestellt.

### **Lage / Umwelt**

Diese Immobilie befindet sich in einer Sackgasse direkt an der Kinzig.

Diese ruhige Lage und Nähe zur Innenstadt ist nicht zu toppen!

Das Postcarre erreichen sie fußläufig in 5 Minuten. Das gilt auch für die Hauptpost und dem Westbahnhof mit S-Bahn Anschluss. Die Innenstadt und der Marktplatz ist nur 10 Minuten entfernt. Die Autobahn nach Frankfurt, Giessen, Fulda

oder Aschaffenburg erreichen Sie in nur 5 Minuten.

## Zustand

- Einzigartige Lage -
- Hochwertige EBK -
- Elektrische Rolläden -
- FB - Heizung -
- Haustür mit Fingerprint -
- Kamin -
- Free@Home Installation -
- Garage +3 Stellplätze -
- Teilklimatisiert -
- Großer Garten -
- Hochwertige Ausstattung -
- Direkt an der Kinzig -
- Sackgasse -

## Sonstiges

Besuchen Sie uns unter [www.saran-immobilien.de](http://www.saran-immobilien.de) und entdecken Sie unser umfangreiches Immobilienangebot.

Bei Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Vor-/Zuname, Anschrift, E-Mail-Adresse, Telefonnummer) können wir Ihnen gerne weitere Objektdetails oder tagesaktuelle Angebote zusenden.

Bei einem Vertragsabschluss (Kauf) werden dem Erwerber 3,57% inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer vom verhandelten Kaufpreis berechnet. Alle Objektbezogenen Angaben stammen vom Verkäufer und sind überwiegend nicht geprüft. Eine Haftung im Hinblick auf Größe, Güte und Beschaffenheit kann daher leider nicht übernommen werden.

Kaufpreisangaben verstehen sich mit Verhandlungs-Basis(VB).

Finanzierungsangebote erhalten sie gerne auf Anfrage von unseren erfahrenen Finanzberatern.

### VERBRAUCHERINFORMATION

1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden.

2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat

Saran-Immobilien, Konrad-Adenauer-Str.40, 63450 Hanau

Geschäftsführung: Karin Saran

Tel:06181-3007953, Fax: 06181-3007954, E-Mail:[info@saran-immobilien.de](mailto:info@saran-immobilien.de)

3. Es besteht ein Widerrufsrecht

4. Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: [ec.europa.eu/consumers/odr](http://ec.europa.eu/consumers/odr)

5. Weitere Info unter: [www.saran-immobilien.de](http://www.saran-immobilien.de)

6. Die Datenschutz-Grundverordnung mit der DSGVO finden Sie bei uns im Internet unter

[http://saran-immobilien.de/index.php?option=com\\_content&view=article&id=11&Itemid=25](http://saran-immobilien.de/index.php?option=com_content&view=article&id=11&Itemid=25)

## Objektdaten

Räume	10	Schlafzimmer	5
WC/Bäder	2	Wohnfläche	309,00 m²
Stockwerk(e) / Lage	2	Baujahr	2021

Heizungart	Fernwärme	Offener Kamin	Ja
Klimaanlage	Ja	TV - Kabel/Sat	Ja
DSL / Internet	Ja	Balkon	Ja
Terrasse	Ja	Garten	Ja
Kfz-Stellplatz	Ja	Garage	Ja

Finanzielle Informationen

Objektpreis	1.269.000 EUR	Provision	3,57%
-------------	---------------	-----------	-------







