Rösner & Partner Immobilien
Professionalität Leidenschaft Kompetenz Exklusivität Vertrauen

**Immobilien-Exposé**

# *Für die kleine Familie! Idyllisches Einfamilienhaus mit Atelier in begehrter Wohnlage von Hanau*

**Objekt-Nr.:**
**10424**

# Zum Kauf

in Hanau

# Details

Gäste-WC | Wintergarten

Kaufpreis
**519.000 €**

| | | |
|---|---|---|
| Wohnfläche<br>**ca. 130 m²** | Zimmer<br>**5** | Nutzfläche<br>**ca. 25 m²** |
| Grundstücksfläche<br>**ca. 510 m²** | verfügbar ab<br>**sofort** | Provisionspflichtig<br>**Ja** |
| Baujahr<br>**1936** | Kategorie<br>**Standard** | Zustand<br>**gepflegt** |
| Bauweise<br>**Massiv** | Dachform<br>**Satteldach** | Unterkellert<br>**Ja** |
| Bad mit<br>**Fenster** | Boden<br>**Dielen** | Gäste-WC<br>**Ja** |
| Wintergarten<br>**Ja** | Käuferprovision<br>**3,57 % inklusive 19% gesetz licher Mehrwertsteuer** | |

## Stellplätze

| | |
|---|---|
| **Stellplatz** | Anzahl<br>**2** |

## Beschreibung

Ein Haus zum Verlieben, für alle, die etwas Besonderes suchen!

Dieses charmante, freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1936 befindet sich in einer beliebten Wohnlage von Hanau. In den letzten Jahren wurde es mit viel Liebe zum Detail modernisiert und ausgebaut. Es verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort, ideal für Paare, Familien oder Kreative, die das Besondere schätzen.

Ein echtes Highlight ist das etwa 25 Quadratmeter große, vollständig ausgebaute Gartenhaus beziehungsweise Atelier. Es ist isoliert, beheizbar und vielseitig nutzbar, zum Beispiel als Atelier, Homeoffice, Gästehaus oder Rückzugsort im Grünen.

Der traumhaft angelegte, rundum eingewachsene Garten ist eine wahre Oase. Ganztägige Sonne, schattige Rückzugsorte unter alten Bäumen, ein überrankter Gang, zwei großzügige Sand-Strandflächen, ein Kräutergarten, Gemüsebeete, eine Holzterrasse, ein Grundwasserbrunnen und ein Geräteschuppen machen diesen Garten zu einem Ort mit vielen Lieblingsplätzen. Der Garten umschließt das Haus vollständig und bietet eine beeindruckende Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus empfängt Sie über eine vierstufige Eingangstreppe in einer hellen, großzügigen Diele mit Garderobe und Gäste-Duschbad. Von hier aus gelangen Sie in den lichtdurchfluteten, offenen Küchen- und Wohnbereich, der von zwei Seiten begehbar ist. Ein großzügiger Fenstererker sorgt für viel Tageslicht und schafft eine angenehme Verbindung zwischen Innenraum und Garten. Der angrenzende Wintergarten mit Blick ins Grüne ist ein weiteres Highlight. Über eine breite Holztreppe gelangen Sie von hier direkt in die Gartenanlage.

Das Obergeschoss erreichen Sie über eine geschwungene Holztreppe. Dort erwarten Sie zwei lichtdurchflutete Schlafzimmer mit stilvollen Landhausdielen. Die Räume sind durch eine weiße Flügeltür miteinander verbunden. Das größere Schlafzimmer verfügt über ein separates Ankleidezimmer, das zweite über den charakteristischen Erker und direkten Zugang zum Balkon. Ein großzügiges Tageslichtbad mit zwei Waschbecken und Badewanne rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab.

Eine kleine Treppe führt weiter auf den ausgebauten Dachboden, der sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder gemütlicher Rückzugsort eignet. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet reichlich Stauraum und Nutzfläche. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Einzelgarage sowie ein Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück zur Verfügung.

Dieses besondere Anwesen vereint Wohnkomfort, stilvolles Ambiente und eine naturnahe Umgebung auf ideale Weise. Lassen Sie sich diese seltene Gelegenheit nicht entgehen.

Wir von Rösner und Partner freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Zuhause persönlich vorzustellen. Vereinbaren Sie jetzt Ihren individuellen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

Modernisierungen von 1995 - 2023

-1995-2005: allgemeine Erneuerungen wie z.B. Bodenfliesen Keller, Landhausdielen, Heizung, Sanitär, automatisch Rückstauventil im Keller
-1996-2002: Gaszentralheizung und Anlagentechnik
-2000: Erker mit Glasgiebel, Aufstockung der Garage
-2006 Gartenbrunnen
-2020: neue Küche, Bodendielen EG, Gäste-Duschbad
-2023: Kunststofffenster EG und teilw. OG, Dach Wintergarten
-2023: Gartenatelier Überdachung Eingang, Dach- und Fenster im Atelier

## Sonstiges

Wir weisen darauf hin, dass unsere Angebote für den Erwerber provisionspflichtig sind. Im Erfolgsfall werden wir eine Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inklusive 19 % gesetzlicher Mehrwertsteuer des beurkundeten Kaufpreises in Rechnung stellen. Alle unsere Angebote sind freibleibend. Ein Zwischenverkauf, Irrtümer und Auslassungen bleiben vorbehalten. Für die vom Eigentümer stammenden Objektdaten können wir keine Haftung hinsichtlich der Größe, des Zustands und Beschaffenheit übernehmen. Durch Ihre Immobilienanfrage erklären Sie sich als Interessent einverstanden, dass Rösner & Partner Immobilien Ihre Kontaktdaten erfasst. Geldwäschegesetz (GwG): Gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 10 GwG ist unser Immobilienvertriebsbüro verpflichtet bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. Zu diesem Zweck erheben wir Ihre persönlichen Daten (Name, Anschrift, Geburtsdatum, Geburtsort und Nationalität) vor Anbahnung einer Geschäftsbeziehung. Dies erfolgt mittels einer Kopie Ihres Personalausweises oder durch die schriftliche Aufnahme durch einen unserer Mitarbeiter. Bei Firmen und juristischen Personen ist ein aktueller Handelsregisterauszug notwendig.

# Lage & Umgebung

63457 Hanau

Hanau-Wolfgang ist ein östlich gelegener Stadtteil der Brüder-Grimm-Stadt Hanau im Rhein-Main-Gebiet und bietet eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit sehr guter Anbindung und ausgezeichneter Infrastruktur. Der Ortsteil vereint naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe, ideal für Pendler, Familien und Berufstätige.

Verkehrsanbindung & ÖPNV:
Wolfgang ist hervorragend an den regionalen und überregionalen Verkehr angebunden. Die Bundesstraße B43a, die als Zubringer zur A66 und A45 dient, verläuft in direkter Nähe und ermöglicht eine schnelle Anbindung an Frankfurt am Main, Gießen, Fulda und Würzburg. Der Bahnhof Hanau-Wolfgang ist fußläufig erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen mit der Regionalbahn. Zusätzlich verkehren mehrere Buslinien, die den Stadtteil mit der Hanauer Innenstadt sowie umliegenden Gemeinden verbinden. Der Frankfurter Flughafen ist in ca. 35 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Infrastruktur & Nahversorgung:
Im Ortsteil finden sich alle wichtigen Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie kleinere Fachgeschäfte sind bequem erreichbar. Ärzte verschiedenster Fachrichtungen und eine gute medizinische Versorgung sind ebenfalls gegeben. Ein Wochenmarkt in der Umgebung sorgt für frische, regionale Produkte.

Bildung & Betreuung:
Familien mit Kindern profitieren von einem breiten Angebot an Betreuungs- und Bildungseinrichtungen. In Hanau-Wolfgang befinden sich mehrere Kindertagesstätten sowie eine Grundschule. Weiterführende Schulen wie Gesamtschulen, Realschulen und Gymnasien sind mit dem Fahrrad, öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto schnell erreichbar. Zudem befinden sich Fachhochschulen und Universitäten in der näheren Umgebung, unter anderem in Hanau und Frankfurt.

Freizeit, Natur & Erholung:
Der Stadtteil zeichnet sich durch viele Grünflächen und eine naturnahe Umgebung aus. Spazier- und Radwege, wie etwa durch den nahen Staatsforst Hanau oder entlang des Kinzigufers, laden zur aktiven Erholung ein. Sportvereine, Spielplätze sowie kulturelle Angebote in Hanau sorgen für Abwechslung und Lebensqualität. Auch das Wildpark "Alte Fasanerie" in unmittelbarer Nähe ist ein beliebtes Ausflugsziel für Groß und Klein.

Wirtschaft & Entwicklung:
Wolfgang ist zudem ein traditionsreicher Wirtschaftsstandort mit einem modernen Industriepark. Hier sind zahlreiche Unternehmen aus den Bereichen Technologie, Chemie und Forschung ansässig, was den Stadtteil auch beruflich attraktiv macht. Die Nähe zur Technologieregion Frankfurt Rhein-Main bietet zusätzliche Perspektiven.

Fazit:
Hanau-Wolfgang ist ein lebendiger, gut angebundener Ortsteil mit hohem Wohn- und Freizeitwert. Durch die ausgezeichnete Infrastruktur, das naturnahe Umfeld und die gute Erreichbarkeit ist die Lage sowohl für Familien als auch Berufspendler ideal.

# Energieausweis

Energieausweistyp
**Bedarf**

Gültig bis
**06.08.2035**

Ausstellungsdatum
**2025-08-07**

Endenergiebedarf
**319,1 kWh/(m²a)**

Energieeffizienzklasse
**H**

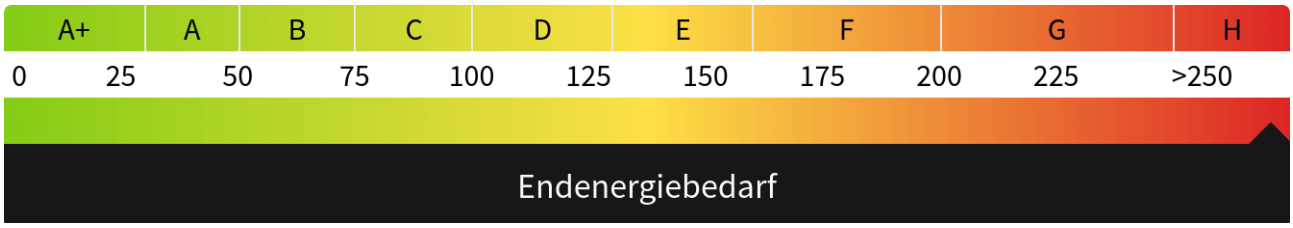
Baujahr
**1936**

Wesentlicher Energieträger
**Gas**

Befeuerungsart
**Gas**

Heizungsart
**Zentralheizung**

Energieausweis
**2014**



Gartenansicht

Diele mit Treppenaufgang

Wohn- Esszimmer

Wohnzimmer offene Küche

moderne Einbauküche

Wintergarten

Zimmer

Zimmer

Zimmer

Dachboden

# Kontakt

**Rösner & Partner Immobilien**
Schoppastraße 4
65719 Hofheim
Telefon: +49 6192 8079165
E-Mail: info@roesnerundpartner.de

**Ihr Ansprechpartner**
Herr Gundolf Spilker

**Impressum**
www.roesnerundpartner.de/impressum/

**Besuchen Sie uns im Internet**
www.roesnerundpartner.de