

63450 Hanau

Investieren in Toplage: Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Hanau



Kaufpreis
1.698.000 €

Wohnfläche
363 m²

Zimmer
12

Ihr Ansprechpartner
Volksbank Immobilien
GmbH

Volksbank Immobilien GmbH
060617014280
immobilien.voba-
online@myonoffice.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	141 m ²
Wohnfläche	363 m ²
Zimmer	12
Balkone / Terrassen	4
Verkaufsfläche	300 m ²
Badezimmer	9
Schlafzimmer	9
Grundstücksfläche	393 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.698.000 €
-----------	-------------

Ausstattung

Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA

Zustand

Baujahr	1966
Zustand	teil- / vollsaniert
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Heizung)	2014
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2035-03-27
Primär-Energieträger	OEL
Energieverbrauchskennwert	94.70

Objekt-Titel

Investieren in Toplage: Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Hanau

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
BUSQEHLR
.....

Objekt-Nr.:
5802
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Dieses Wohn- und Geschäftshaus profitiert von einer begehrten Innenstadtlage in Hanau, der jüngsten Großstadt Hessens, die sich in den letzten Jahren zu einem urbanen Zentrum mit hoher Lebensqualität entwickelt hat. Familien mit Kindern und junge Menschen finden hier ein ausgezeichnetes Bildungsangebot – von Kindertagesstätten über weiterführende Schulen bis hin zu Hochschulen. Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend: Haus- und Fachärzte befinden sich ebenso in der Nähe wie Apotheken und das moderne Klinikum Hanau. Für den täglichen Bedarf und darüber hinaus steht eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung – von charmanten Fachgeschäften über Supermärkte bis hin zum modernen Forum Hanau, das Einzelhandel und Kultur auf attraktive Weise verbindet.

Cafés, Restaurants und gastronomische Vielfalt sorgen für urbanes Lebensgefühl direkt vor der Tür. Sport- und Freizeitaktivitäten kommen ebenfalls nicht zu kurz: Ob Fitnessstudios, Hallenbäder, der Schlosspark Philippsruhe oder das Mainufer – Hanau bietet vielseitige Möglichkeiten zur aktiven Erholung und zum Entspannen.

Verkehrstechnisch ist das Objekt optimal angebunden: Eine Bushaltestelle direkt am Haus bedient die Linien 1, 2, 5 und 6 mit direkter Verbindung zum neu gestalteten Busbahnhof am Freiheitsplatz sowie zum Hauptbahnhof Hanau, der S-Bahn-, Regional- und Fernverbindungen u. a. nach Frankfurt, Offenbach und Aschaffenburg ermöglicht. Der Frankfurter Flughafen ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 35 Minuten erreichbar. Auch mit dem Auto ist Hanau hervorragend angebunden – die Autobahnen A3, A66 und A45 sind in wenigen Minuten erreichbar und binden an die gesamte Metropolregion Frankfurt Rhein-Main an. Die umfassende Neugestaltung der Innenstadt mit neuen Fußgängerzonen, attraktiven Plätzen und hoher Aufenthaltsqualität unterstreicht den zukunftsorientierten Charakter der Stadt – ein Standort, der urbanes Leben, wirtschaftliche Dynamik und Wohnkomfort auf ideale Weise verbindet.

Ausstattungs-Beschreibung

Das Gebäude verfügt über ca. 300 m² Gewerbefläche im Erdgeschoss und ca. 363 m² Wohnfläche, verteilt auf neun kompakte und funktional geschnittene Wohnungen. Zusätzlich stehen ca. 141 m² Lagerfläche im Untergeschoss zur Verfügung, welche über einen praktischen Materialaufzug direkt mit der Ladenfläche verbunden ist.

Die Gewerbefläche bietet ideale Bedingungen für Einzelhandel oder Dienstleistungsgewerbe: Eine breite Schaufensterfront sowie eine automatische Schiebetür schaffen ein helles, einladendes Ambiente mit direktem Zugang zum Lagerbereich im Untergeschoss.

Die Wohnräume wurden zwischen 2002 und 2011 umfassend renoviert und modernisiert. Teilweise wurden neue Kunststofffenster mit Doppelverglasung und Rollläden eingebaut. Eine moderne Öl-Zentralheizung mit Brennwertkessel wurde 2012 installiert. Auch das Flachdach wurde im Rahmen einer Bitumenabdichtung instandgesetzt.

Die Raumaufteilung im Überblick

•Erdgeschoss:

– Ladengeschäft ca. 300 m²

•Kellergeschoss:

– Lagerraum ca. 141 m² für die Gewerbeeinheit

– Mieterkeller mit Lattenverschlagen

– Wasch- und Trockenraum

– Heizungsraum

– Tankraum (12.000 l Öltank)

– Hausmeisterwerkstatt

•1. Obergeschoss:

– 1-Zimmer-Wohnung (30 m²), Küche, Dusche/WC

– 1-Zimmer-Wohnung (39 m²), Küche, Dusche/WC

– 2-Zimmer-Wohnung (64 m²), Diele, Küche, Bad/WC, Abstellraum

•2. Obergeschoss:

- 1-Zimmer-Wohnung (31 m²), Küche, Dusche/WC, Balkon
- 1-Zimmer-Wohnung (26,5 m²), Küche, Dusche/WC
- 2-Zimmer-Wohnung (57,5 m²), Diele, Küche, Bad/WC, Abstellraum, Balkon

•3. Obergeschoss:

- 1-Zimmer-Wohnung (31 m²), Küche, Dusche/WC, Balkon
- 1-Zimmer-Wohnung (26,5 m²), Küche, Dusche/WC
- 2-Zimmer-Wohnung (57,5 m²), Diele, Küche, Bad/WC, Abstellraum, Balkon

Ob kompakte Single-Appartements oder gut geschnittene Zwei-Zimmer-Wohnungen mit Balkon – das Wohnangebot ist ebenso vielseitig wie gefragt.

Objektbeschreibung

Inmitten der pulsierenden Hanauer Innenstadt – direkt zwischen Fußgängerzone und dem City Center – präsentiert sich dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus als eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger. Die Immobilie wurde im Jahr 1966 in massiver Bauweise errichtet und überzeugt durch eine solide Bausubstanz, regelmäßige Modernisierungen sowie ein durchdachtes Nutzungskonzept.

Das Haus beherbergt eine großzügige Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und insgesamt neun Wohneinheiten auf drei Etagen. Dank der zentralen Lage, einer guten Vermietungssituation und zeitgemäßer Ausstattung bietet das Objekt beste Voraussetzungen für ein nachhaltiges Investment.

Die Verbindung aus Wohn- und Geschäftsnutzung in 1A-Lage, stabile Mietverhältnisse sowie die vielseitige Nutzbarkeit der Räumlichkeiten machen diese Immobilie zu einem zukunftsfähigen Kapitalanlageobjekt mit Entwicklungspotenzial – mitten in einem dynamischen, urbanen Umfeld.

sonstige Angaben

Alle neun Wohnungen sind vollständig vermietet. Die großzügige Gewerbefläche im Erdgeschoss ist ab dem 01.07.2025 neu vermietet – ein starker Indikator für die Attraktivität des Standorts und eine hervorragende Grundlage für nachhaltige Planungssicherheit.

Die Jahresnettokaltmiete beträgt (IST-Stand): ca. 90.000 EUR

Fazit:

Dieses Wohn- und Geschäftshaus vereint zentrale Lage, gepflegten Zustand, stabile Mieterstruktur und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zu einer Kapitalanlage mit exzellentem Zukunftspotenzial.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit in Hanauer Bestlage – vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Impressionen



