

## **\*VERKAUFT\*** Ein Schmuckstück, liebevoll hergerichtet - Einfamilienhaus in Kahl am Main!

Einfamilienhaus / Kauf

### Allgemeine Informationen

#### Allgemein

Objekt-Nr:	1962
Adresse:	DE-63796 Kahl Deutschland

#### Preise

Kaufpreis:	auf Anfrage
Courtage / Provision:	5,95 % vom Netto-Verkaufspreis inkl. gesetzl. MwSt.

#### Flächen

Wohnfläche:	ca. 143 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	5
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl Schlafzimmer:	3
Anzahl separater WC's:	3
Grundstücksfläche:	ca. 236 m <sup>2</sup>

#### Ausstattung

Art der Ausstattung:	gehoben
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat
Küche:	Einbauküche
Badezimmer:	mit Dusche, mit Fenster
unterkellert:	teilweise
Garten /-nutzung:	ja
Wintergarten:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Rollladen:	ja

#### Zustandsangaben

Baujahr:	1800
----------	------

Sanierungsjahr: 1992

#### Verwaltung

verfügbar ab: Nach Vereinbarung

#### Energieausweis

Energieausweis vorhanden: ja  
Energieeffizienzklasse: F  
erstellt am: 20.01.2018  
gültig bis: 19.01.2028  
Art des Energieausweises: nach Verbrauch  
Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 169,9 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Verbrauch inkl. Warmwasser: ja

#### Beschreibung im Detail

Dieses charmante Einfamilienhaus mit 5 Zimmern und Wintergarten, wurde hell und attraktiv umgebaut und erweitert und befindet sich im alten Ortskern von Kahl am Main vor den Toren von Frankfurt. Es erstreckt sich über zwei Etagen und bietet auf ca. 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche Platz für eine kleine Familie oder für ein Pärchen, dass ein bisschen mehr Wohnkomfort haben möchte, das richtige Ambiente.

Ein hoher Kniestock sorgt für nur geringe Schrägen im Obergeschoss. Zudem bietet ein großzügiger Wintergarten zusammen mit einer Holzdeck-Terrasse und dem pflegeleicht gestalteten Garten die Möglichkeit, einfach mal abzuschalten und den Alltagsstress hinter sich lassen zu können. Die Immobilie wurde 1992 umfangreich saniert und seit 2004 bis 2017 haben weitere Modernisierungsmaßnahmen stattgefunden, wodurch nur ein geringer Sanierungsbedarf vorhanden ist.

Baujahr: Erbaut 1800, grundlegend saniert 1992, letzte Modernisierungsmaßnahmen 2017

Grundstücksgröße: 236 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 143 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer: 5 (davon 3 Schlafzimmer)

Aufteilung:

Erdgeschoss:

Eingangsbereich/Diele, gefliestca. 7,50 m<sup>2</sup>

Offener Wohnbereich, gefliest,ca. 17,50 m<sup>2</sup>

Tageslicht- Duschbad, Vinylboden in Holzoptik,ca. 7,00 m<sup>2</sup>

mit barrierearmer Dusche, Waschbecken, Handtuchwärmer und WC

Offene Küche, gefliest, mit Einbauküche und Theke, mit anschließendemca. 8,50 m<sup>2</sup>

Essbereich mit kleinem Wintergarten, gefliest,ca. 17,00 m<sup>2</sup>

von hier gelangt man in den großen Wintergarten, gefliest (Bodenfläche ca.30m<sup>2</sup>)ca. 15,00 m<sup>2</sup>

mit Zugang zum Abstell- und Hauswirtschaftsraum, mit WC ca. 13,00 m<sup>2</sup>

und Ausgang auf die Holzdeck-Terrasse und Garten

Die Heiztherme befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss in einer kleinen Kammer ca. 1,00 m<sup>2</sup>

Obergeschoss: (Hoher Kniestock)

Flur, Laminatca. 7,00 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer, Laminat, mit begehbarem Kleiderschrankca. 16,50 m<sup>2</sup>

Zimmer, Laminat,ca. 12,50 m<sup>2</sup>

Tageslicht-Bad, gefliest in Schieferoptik,ca. 4,50 m<sup>2</sup>

mit Dusche, Fußbodenheizung, Waschbecken, Handtuchwärmer und WC

Gardarobennischeca. 0,50 m<sup>2</sup>

Zimmer, Laminatca. 15,50 m<sup>2</sup>

Untergeschoss:

Teilunterkellerung

Raum ca. 10,00 m<sup>2</sup>

## Weitere Informationen

·Bei der umfangreichen Sanierung wurde 1992:

oHaus umgebaut und aufgestockt

oDach neu gedeckt

oWasser- und Elektroleitungen neu verlegt

oHeizkörper, Fenster und Sanitäreinrichtungen erneuert

- 2004: Dach neu gedämmt (Zwischensparrendämmung mit Dampfbremse)
- 2004: Zusätzliche Geschossdeckendämmung
- 2006: Anbau Terrassenüberdachung
- 2007: Haus neu verputzt (farbiger Edelputz)
- 2008: Duschbad im Obergeschoss neu saniert
- 2010: Kellerdecke von unten gedämmt
- 2016: Neues barrierearmes Duschbad im Erdgeschoss
- 2016: Rauchmelder installiert
- 2017: Neue Heizungsanlage (Gasbrennwert inkl. Schichtladespeicher - Vaillant ecoCompact)
- Elektronische Heizkörperthermostate
- Teilweise Elektrische Rollläden
- Elektrische Fußbodenheizung im Badezimmer im Obergeschoss
- Großer Wintergarten
- Autostellplatz
- Essbereich mit eigenem kleinen Wintergarten
- Kleiner, pflegeleicht gestalteter Garten mit Gartenhäuschen und Geräteschuppen
- Teilunterkellerung (Kellerraum ca. 10m<sup>2</sup>)
- Bezugsfrei nach Vereinbarung

Die Bewohner dieses Hauses haben hier schöne Zeiten verbringen dürfen, aber aufgrund eines beruflich bedingten Umzuges, wartet es nun auf Sie!

Alle Angaben stammen vom Eigentümer und/oder aus Unterlagen Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben kann trotz sorgfältiger Prüfung keine Haftung übernommen werden.



Ein Maklervertrag mit uns kommt durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit, unter anderem auf Basis dieses Exposés und seiner Bedingungen zu stande. Wir weisen auf Ihr Widerrufsrecht hin, die Widerrufsbelehrung erhalten Sie nach Ihrer Anfrage in schriftlicher Form.

## Galerie



01 - Wohnbereich



02 - Wohnbereich



03 - Großer Wintergarten



04 - Großer Wintergarten



05 - Pflegeleichter Garten



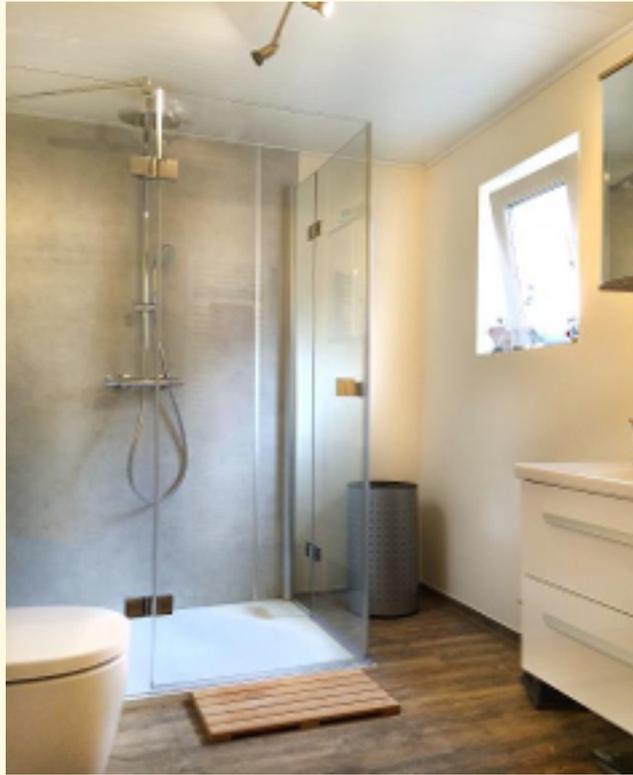
06 - Holzdeck-Terrasse



07 - Küche



08 - Essbereich mit kleinem Wintergarten



09 - Bad im Erdgeschoss



10 - Eingangsbereich



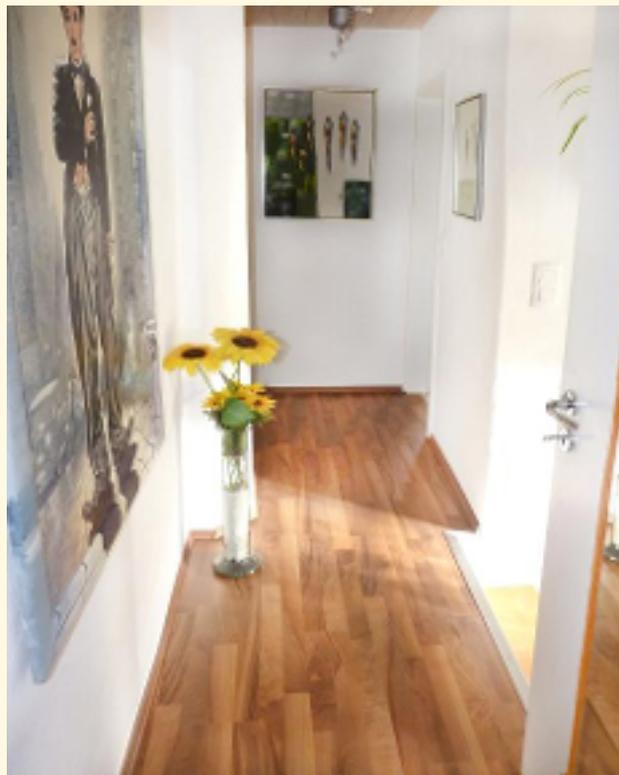
11 - Treppenhaus



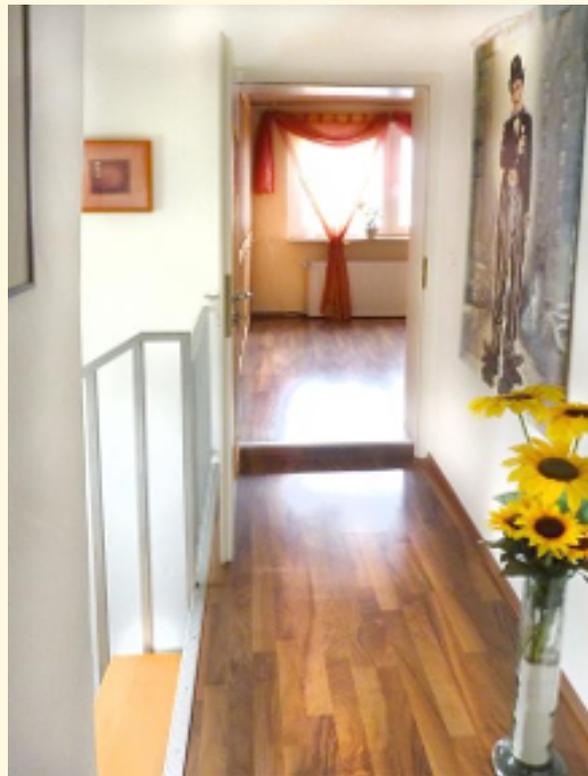
12 - Bad im Obergeschoss



13 - Bad im Obergeschoss



14 - Flur im OG



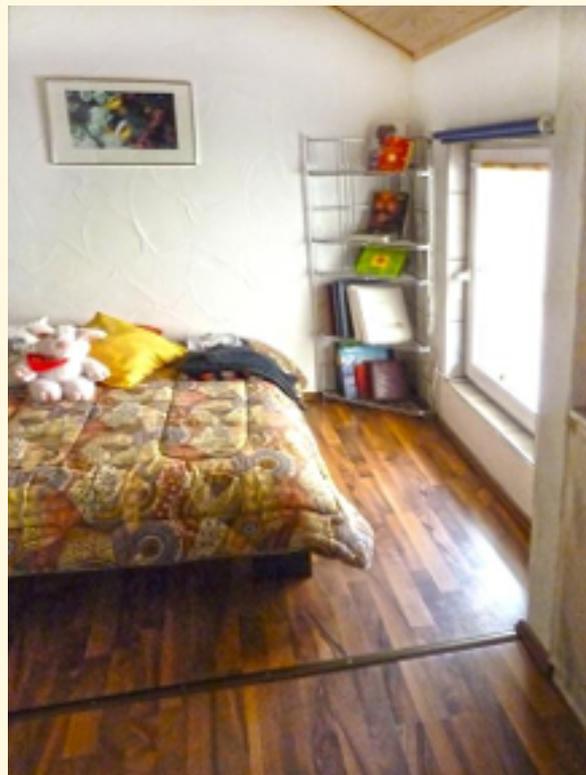
15 - Flur im OG



16 - Schlafzimmer



17 - Schlafzimmer



18 - Zimmer im Obergeschoss



19 - Büro im Obergeschoss

Erdgeschoss



Obergeschoss



## Agentur

---

### Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	Tunk Immobilien GbR
<b>Adresse:</b>	Spessartstr. 2 DE-63796 Kahl Deutschland
<b>Aufsichtsbehörde:</b>	Landratsamt Aschaffenburg Bayernstr. 18 63739 Aschaffenburg
<b>Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):</b>	Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):  Landratsamt Aschaffenburg, Bayernstr. 18 63739 Aschaffenburg
	Verbraucherinformationen: Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online- Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: <a href="http://ec.europa.eu/consumers/odr">http://ec.europa.eu/consumers/odr</a>
<b>USt-IdNr:</b>	204/178/53805
<b>Vertretungsberechtigter:</b>	Dipl. Ing. (FH) Rico Tunk & Dipl.-Betriebsw. (FH) Timo Tunk
<b>Webseite:</b>	<a href="http://www.tunk-immobilien.de">http://www.tunk-immobilien.de</a>

### Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Timo Tunk (Tunk Immobilien)
<b>Telefon:</b>	06188-1515
<b>Fax:</b>	06188-81641
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:service@tunk-immobilien.de">service@tunk-immobilien.de</a>

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

### GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Unsere Angebote sind freibleibend, unverbindlich und nur für den Angebotsempfänger bestimmt. Eine Weitergabe des Angebots an Dritte, welcher zum Abschluss eines Kaufvertrages oder Mietvertrages führt, verpflichtet den Angebotsempfänger zum Schadenersatz in Höhe der entgangenen Provisionszahlung.

Der Inhalt der Offerte ist in jedem Fall vertraulich zu behandeln. Eine Gewähr dafür, dass alle Angebotsangaben richtig sind und das Objekt im Augenblick des Zuganges (Angebot) noch verfügbar ist, kann nicht übernommen werden. Alle dem Empfänger überlassenen Unterlagen sind von dem Besitzer oder von einer in dessen Auftrag handelnden Person dem Makler in dieser Form überlassen worden. Diese Offerte ist von dieser Personengruppe als wahre, richtige und gültige Angebotsgrundlage genehmigt worden.

Eine Haftung durch den Makler ist ausdrücklich ausgeschlossen. Der Makler hat alle Unterlagen nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt.

Ein Maklervertrag kommt zustande, wenn der Interessent von dem ihm gemachten Angebot Gebrauch macht. Also: Abschluss eines notariellen Kaufvertrages, eines Pacht- oder Mietvertrages. Die Maklerprovision ist immer mit Abschluss des Vertrages, auch wenn er später nicht durchgeführt oder gar aufgehoben wird, fällig und verdient. Der Makler braucht bei Vertragsabschluss nicht selbst mitgewirkt zu haben.

Für die Maklerprovision gilt der im Inserat oder Exposé aufgeführte Provisionsatz. Im Allgemeinen beträgt dieser bei wohnwirtschaftlichen Mietobjekten 2,38 Monatsmieten inkl. MwSt. vom Vermieter und bei gewerblichen Mietobjekten 2,38 Monatsmieten inkl. MwSt. vom Mieter. Bei Kaufobjekten beträgt der Provisionsatz 5,95% des notariellen Verkaufspreises inkl. MwSt. vom Käufer.

Der Angebotsempfänger ist damit einverstanden, dass der Makler auch für seinen Vertragsgegner tätig ist.

Sollte das Objekt dem Kaufinteressenten schon als Angebotsobjekt bekannt sein, bitten wir um die Angabe wie und zu welchem Zeitpunkt der Angebotsempfänger hiervon Kenntnis erhalten hat.

Der Makler erhält auch bei Zwangsversteigerungen dann die übliche Maklergebühr, wenn er dem Kunden beratend zur Seite gestanden, ihn auf die Möglichkeit hingewiesen hat. Erfüllungsort und Gerichtsstand für Kaufleute ist der Geschäftssitz des Maklers.

Verbraucherinformationen:

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden:

<http://ec.europa.eu/consumers/odr>