

## \*Verkauft\* Charmante Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage von Kahl am Main!

Doppelhaushälfte / Kauf

### Allgemeine Informationen

#### Allgemein

Objekt-Nr:	1952
Adresse:	DE-63796 Kahl Deutschland

#### Preise

Kaufpreis:	auf Anfrage
Courage / Provision:	4,95 % vom Netto-VerKaufspreis inkl. gesetzl. Mwst.

#### Flächen

Wohnfläche:	ca. 90 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	4,5
Grundstücksfläche:	ca. 292 m <sup>2</sup>

#### Ausstattung

Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Öl
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat, PVC, Teppich
Küche:	Einbauküche
Badezimmer:	mit Dusche, mit Fenster
Keller:	ja
Garten /-nutzung:	ja
Verglasung:	doppelt verglast
Fenster:	Kunststoff
Rollladen:	ja

#### Zustandsangaben

Baujahr:	1958
----------	------

#### Verwaltung

verfügbar ab:	Nach Vereinbarung
---------------	-------------------

## Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	G
erstellt am:	20.06.2016
gültig bis:	19.06.2026
Art des Energieausweises:	nach Bedarf
Endenergiebedarf insgesamt:	ca. 215,3 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Beschreibung im Detail

Baujahr: 1958, mehrere Teilsanierungen über die Jahre, letzte Modernisierungsarbeiten 2012

Grundstücksgröße: 292 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 80 m<sup>2</sup> + ca. 10 m<sup>2</sup> wohnlich ausgebaut  
Dachgeschoss (Stehhöhe ca. 2,05-2,12m)

Nutzfläche: ca. 62 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer: 3,5 + ausgebauter Raum im Dachgeschoss

Aufteilung:

Erdgeschoss:

Flur, PVC in Parkettoptik ca. 6,00 m<sup>2</sup>

Gäste-WC, gefliest ca. 1,00 m<sup>2</sup>

Küche, mit Einbauküche, PVC ca. 6,00 m<sup>2</sup>

Wohn-Esszimmer, PVC in Parkettoptik ca. 25,50 m<sup>2</sup>

Obergeschoss:

Flur, Teppich ca. 3,50 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer, Laminat ca. 14,50 m<sup>2</sup>

Tageslicht-Bad, mit Dusche, Waschbecken und WC, gefliest ca. 6,00 m<sup>2</sup>

Zimmer, Teppich ca. 12,00 m<sup>2</sup>

halbes Zimmer, Teppich ca. 4,00 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss: (eingeschränkt wohnlich ausgebaut, Stehhöhe ca. 2,05-2,12m)

Flur,,ca. 4,50 m<sup>2</sup>

Raum, ca. 7,50 m<sup>2</sup>

Untergeschoss: (Voll unterkellert, niedrige Stehhöhe ca. 1,84-1,92m)

Raum, beheizbar

Heizungsraum mit 5 Kunststofftanks a 1000L

Offener Waschküchenbereich

### **Beschreibung der Lage**

Diese charmante Doppelhaushälfte mit 3,5 Zimmern, Garage, Schuppen und einen wohnlich ausgebautem Dachboden, befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet in Kahl am Main.

Kahl ist durch seine Lage, als bayrischer Ort direkt an Hessen angrenzend, sehr beliebt. Es liegt ca. 30km östlich von Frankfurt, zwischen Aschaffenburg und Hanau und hat ca. 7.000 Einwohner. Am Ort selbst findet man alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Kindergärten und Schulen, Hotels, als auch Ärzte und Apotheken. Kahl ist bekannt für sein großes Kultur- und Freizeitangebot, sowie durch seine schöne Seenplatte und die Rad- und Wanderwege entlang des Mains. In Kahl halten die Eilzüge nach Frankfurt/Main und Aschaffenburg und die Autobahnauffahrt (Richtung Frankfurt, Hanau, Fulda, Gießen) ist in ca. 5 Minuten per PKW zu erreichen. In Kahl zu wohnen bedeutet, durch die Kombination der hervorragenden Infrastruktur und der Natur, gute Lebensqualität zu genießen!

### **Weitere Informationen**

- Großzügig überdachter und windgeschützter Hauseingangsbereich mit Freisitzmöglichkeit
- Rasengarten mit Südausrichtung
- Vorgarten ebenfalls mit Rasengarten
- Es stehen eine Garage und ein Geräteschuppen zur Verfügung.
- Zwischenzeitliche Erneuerungen von Dach, Putz und Heizungsbrenner
- Kunststofffenster doppelverglast
- Heizkörper erneuert (2012)



- 
- Saniertes Badezimmer mit Dusche, Handtuchwärmer und WC (2012)
  - Buderus Ölzentralheizung (2003), Heizungsbrenner (1995)
  - Wasserversorgung in Kupfer ausgeführt
  - Entwässerung größtenteils in Kunststoffrohren

Irrtum vorbehalten - Alle Angaben vom Verkäufer

Galerie



17 - Garten



## Agentur

Das Angebot wird betreut von

**Firma:**

Tunk Immobilien - Timo Tunk

**Adresse:**

Spessartstr. 2  
DE-63796 Kahl  
Deutschland

**Aufsichtsbehörde:**

IHK Aschaffenburg, Kerschensteinerstr. 9,  
63741 Aschaffenburg

**Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):**

Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):

IHK Aschaffenburg, Kerschensteinerstr. 9,  
63741 Aschaffenburg

**Verbraucherinformationen:**  
Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an  
Streitbeilegungsverfahren vor einer  
Verbraucherschlichtungsstelle  
teilzunehmen.

**USt-IdNr:**

204/178/53805

**Vertretungsberechtigter:**

Dipl.-Betriebsw. (FH) Timo Tunk

**Webseite:**

[www.tunk-immobilien.de](http://www.tunk-immobilien.de)

## Ihr Ansprechpartner

**Name:**

Timo Tunk (Tunk Immobilien)

**Telefon:**

06188-1515

**Fax:**

06188-81641

**E-Mail:**

[service@tunk-immobilien.de](mailto:service@tunk-immobilien.de)

## 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 Provisionssatz. 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 Provisionssatz i.d.R. 3,57% (bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen) bzw. 5,95% (bei z.B. Mehrfamilienhäusern, Grundstücken oder bei gewerblichen Kunden) des notariellen Verkaufspreises, jeweils inkl. der gesetzl. MwSt. für den 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 welchen 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:

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.