

**\*Verkauft\* Großzügige 4 Zimmer****Erdgeschosswohnung mit Sauna,****Garage und großem Kellerbereich in Karlstein!**

Erdgeschosswohnung / Kauf

**Allgemeine Informationen****Allgemein**

Objekt-Nr:	E966
Adresse:	DE-63791 Karlstein Deutschland

**Preise**

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

**Flächen**

Wohnfläche:	ca. 104 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	4
Stellplatzart:	Garage

**Ausstattung**

Heizungsart:	Fußbodenheizung, Ofen, Zentralheizung
Befeuerung:	Gas, Holz, Wasser / Elektro
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat
Küche:	Einbauküche
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
Keller:	ja
Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	West
Verglasung:	doppelt verglast
Kamin (Anschluss):	ja
Kamin (Art):	Kaminofen
Sauna:	ja

**Zustandsangaben**

Baujahr:	1986
----------	------

## Verwaltung

verfügbar ab: Nach Vereinbarung

## Energieausweis

Energieausweis vorhanden: ja  
Energieeffizienzklasse: E  
erstellt am: 11.02.2009  
gültig bis: 11.02.2019  
Art des Energieausweises: nach Bedarf  
Endenergiebedarf insgesamt: ca. 146,1 kWh/(m<sup>2</sup>a)

## Beschreibung im Detail

Diese Wohnung ist im Erdgeschoss eines 3 Parteienhauses in Karlstein Ortsteil Dettingen gelegen und besitzt einen eigenen Hauseingang.

Baujahr: 1986

Wohnfläche: ca. 104 m<sup>2</sup> plus Terrasse

Nutzfläche: ca. 55 m<sup>2</sup>

### Aufteilung:

Großzügiger Eingangsbereich, gefliest ca. 7,00 m<sup>2</sup>

Zimmer, Laminat, mit Waschbecken ca. 10,50 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer, gefliest ca. 18,00 m<sup>2</sup>

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

Zimmer, Laminat ca. 13,00 m<sup>2</sup>

Diele, gefliest ca. 9,50 m<sup>2</sup>

Küche, mit Einbauküche, gefliest ca. 6,50 m<sup>2</sup>

Offener Wohn-Essbereich, gefliest, mit Ausgang auf ca. 33,00 m<sup>2</sup>

teilweise überdachte Terrasse (ca. 30m<sup>2</sup>) nach DIN ca. 7,50 m<sup>2</sup>

Kellerbereich: (Separater Eingang, Deckenhöhe 2,40m)

Raum mit Fenster und Heizkörper, gefliest ca. 13,00 m<sup>2</sup>

Raum mit Sauna, Dusche, Waschbecken, WC, gefliest ca. 9,50 m<sup>2</sup>

Raum, gefliest mit Durchgang zu weiterem ca. 9,00 m<sup>2</sup>

Raum mit Fenster und Wasseranschluss, gefliest ca. 8,50 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung der Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer Siedlung mit guter Anbindung, Linienbusse (Aschaffenburg/Hanau) sind bequem zu Fuß zu erreichen. Lebensmittelmärkte und Autobahnanschlüsse A45/A3 sind nur wenige Fahrminuten entfernt.

In Karlstein finden Sie alles für Ihren täglichen Bedarf. Grundschule, Hauptschule, Kindergarten sind vorhanden und darüber hinaus auch alles, was das Leben angenehm macht. Ein Badesee, schöne Mainspazierwege, eine gute Bibliothek, vielfältige Vereinsaktivitäten, eine angebotsstarke Volkshochschule und vieles mehr. Der Ort liegt an der Bundesstraße 8, so dass Sie die umliegenden größeren Städte wie Hanau und Aschaffenburg schnell erreichen können. Guter und schneller Anschluss an die Autobahn Richtung Würzburg, Frankfurt und Gießen. In Karlstein halten einige Eilzüge. Hier wohnen Sie in einer attraktiven Gemeinde.

### **Weitere Informationen**

- oAlle Zimmer sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet
- oZusätzlicher Kaminofen im Wohn-Essbereich
- oEine große Terrasse mit Markise
- oGarten in gemeinschaftlicher Nutzung mit einer weiteren Partei
- oTerrassentür 2013 erneuert mit 3 Fachverglasung
- oKawa Holzfenster doppelverglast
- oWarmwassertank 2013 erneuert
- oGarage (Im Kaufpreis enthalten)
- oKüche mit Einbauküche (ebenfalls im Kaufpreis enthalten)
- o3-4 eigene Kellerräume mit separatem Zugang, auch zur gewerblichen Nutzung geeignet
- oEigene Sauna im Keller vorhanden
- oGeräteschuppen
- oGaszentralheizung

oDas monatliche Hausgeld beträgt derzeit ca. 275€

oEnergiebedarfskennwert 146,1 kWh/m<sup>2</sup>a

oVerfügbar nach Vereinbarung

Irrtum vorbehalten! Alle Angaben vom Verkäufer!

**Galerie**



14 - Garten

## 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
	<b>Verbraucherinformationen:</b> 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>