Verkauft Traumhaus in Kahl am Main zum Verlieben!

Einfamilienhaus / Kauf

Allgemeine Informationen

Allgemein

Objekt-Nr:	1953
Adresse:	DE-63796 Kahl Deutschland

Preise

Kaufpreis:	auf Anfrage
Courtage / Provision:	3,57 % vom Netto-Verkaufspreis inkl. gesetzl. Mwst.

Flächen

Wohnfläche:	ca. 242 m²
Zimmerzahl:	8
Anzahl Badezimmer:	3
Grundstücksfläche:	ca. 580 m²

Ausstattung

Art der Ausstattung:	Luxus
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas, Öl
Küche:	offene Küche
Badezimmer:	mit Dusche, mit Fenster
Keller:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd
Verglasung:	doppelt verglast, dreifach verglast
Kamin (Art):	Kaminofen

Verwaltung

verfügbar ab:	Nach Vereinbarung

Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	E
erstellt am:	05.10.2015

gültig bis:	02.10.2025
Art des Energieausweises:	nach Bedarf
Endenergiebedarf insgesamt:	ca. 144,9 kWh/(m²a)

Beschreibung im Detail

Baujahr:Grundlegend saniert und umgebaut 2011/2012 (erbaut 1900 EG, erweitert 1931 OG)

Grundstücksgröße:580 m²

Wohnfläche:ca. 242 m²

Nutzfläche:ca. 36 m²

Anzahl Zimmer:8

Aufteilung:

Erdgeschoss:

Eingangsbereich, als Windfang, gefliest

Gäste-WC, gefliest, mit Tageslicht und Heizkörper

Wohndiele, gefliest

Bibliothek, Parkettboden, mit anschließendem

Büro,Parkettboden

Tageslicht- Gästeduschbad, gefliest, mit ebenerdiger Dusche und WC

Offene Küche, gefliest, mit Einbauküche und Theke, mit anschließendem

Hauswirtschaftsraum/Technikraum, gefliest, mit Heizung und Tageslicht

Offener Essbereich, gefliest,

von hier gelangt man über drei Stufen in den großen Wohnbereich, gefliest

mit Kaminofen und Ausgängen auf die große Terrasse, aus Lärchenhölzer

und Seitenterrasse/Hof

Bodenbeläge: Feinsteinfliesen in Holzoptik, Roteiche Parkettboden, Lärchenhölzer

Obergeschoss:

Diele, Dielenboden

Zimmer, Parkettboden, abgehängte Decke

Zimmer, Dielenboden, mit Ankleideraum und Ausgang auf die

Riesige Süd/West Dachterrasse mit Holzdeck (ca. 40m²)

Großes Tageslicht-Badezimmer, Dielenboden

mit Eckbadewanne, Dusche, 2 Waschbecken, WC, Anschluss für Sauna

/Infrarotkabine und ebenfalls Ausgang auf die Süd/West Terrasse

Bodenbeläge: Landhausdielen in Eiche, Eichenparkett, Holzdeck aus Douglasie

Dachgeschoss: (Hoher Kniestock)

Flur, Laminat, mit Einbauschrank

Zimmer, Laminat, Anschluss für Küchenbereich vorhanden

Tageslicht-Duschbad, gefliest,

mit Dusche, 2 Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss

Zimmer, Laminat, mit 2 französischen West-Balkons

Bodenbeläge: Laminat Birne, Feinsteinfliesen in Holzoptik

Gewölbekeller/Weinkeller:

Teilunterkellerung mit Sandsteingewölbe

Raum

Raum

Beschreibung der Lage

Dieses hochwertig sanierte Einfamilienhaus mit 8 Zimmern, Terrasse, Garten und großer Dachterrasse, wurde hell und attraktiv umgebaut und erweitert und befindet sich in Kahl am Main vor den Toren vor Frankfurt. Dieses exklusive Haus erstreckt sich über insgesamt drei Etagen und bietet auf ca. 242 m² Wohnfläche viel Platz für eine Familie oder für ein Pärchen, dass ein bisschen mehr Wohnkomfort haben möchte, die richtige Ambiente.

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

·Bei der grundlegenden Neugestaltung des Hauses wurden 2011/2012:

->Alle Wasser- und Elektroleitungen neu verlegt

->Cat 7 Verkabelung in allen Zimmern verlegt (mit Verteilerkasten im Keller)

->Decken teilweise abgehängt

->Neue Gasheizung installiert

->Den Wohnbereich um einen Anbau vergrößert

->Teilweise bodentiefe Fenster mit 3-Fachverglasung erneuert

->Neue Terrasse und Dachterrasse errichtet

->Bäder neu

->Zimmer mit hochwertigen Böden und Materialien ausgestattet

->Neuer Kaminzug installiert

->Treppenhaus erneuert

->Garten neu angelegt

·Kaminofen mit Glasfront und Schamottstein im Wohnbereich (7-8 kW Nennleistung)

·Großzügiger Anbau mit Fußbodenheizung und bodentiefen Fenstern mit teilweise Ziehharmonika-Elementen und Ausgangsmöglichkeiten zur großen Terrasse und Seitenterrasse/Hof

·3 Badezimmer

·Sat-Anlage

·Gaszentralheizung

·Großer Hof mit Nussbaum und Gartenhütte

·3-fachverglaste Holzfenster

·weiße doppelverglaste Kunststofffenster mit Jalousien

·Sehr hochwertige und extravagante Küche mit Insel/Theke

·Das neu sanierte wohlfühl Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche, Infrarotkabine und Ausgang auf die Dachterrasse, ermöglicht einen Wasch-, Ruhe- und Wellnessbereich

·Bezugsfrei nach Vereinbarung

Bei diesem stattlichen Einfamilienhaus mit luxuriöser Innenausstattung, können Sie nicht nur auf der Terrasse und im Garten die Nachmittagssonne genießen, sondern auch auf der riesigen Dachterrasse sich entspannen und die Seele baumeln lassen!

Irrtum vorbehalten - Alle Angaben vom Verkäufer

TUNK Immobilien

Galerie



3D Ansicht

TUNK Immobilien

Erdgeschoss



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

Ihr Ansprechpartner

Name:	Timo Tunk (Tunk Immobilien)
Telefon:	06188-1515
Fax:	06188-81641
E-Mail:	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.