# *VERKAUFT* Herrliche 2 Zimmer Erdgeschosswohnung mit
# schönem Garten in bevorzugter Lage von Karlstein!

Erdgeschosswohnung / Kauf

## Allgemeine Informationen

### Allgemein

| | |
|---|---|
| **Objekt-Nr:** | E970 |
| **Adresse:** | DE-63791 Karlstein<br>Deutschland |

### Preise

| | |
|---|---|
| **Kaufpreis:** | auf Anfrage |
| **Courtage / Provision:** | 5,95 % vom Netto-VerKaufspreis inkl. gesetzl. Mwst. |

### Flächen

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche:** | ca. 62 m² |
| **Zimmerzahl:** | 2 |
| **Anzahl Stellplätze:** | 2 |

### Ausstattung

| | |
|---|---|
| **Heizungsart:** | Zentralheizung |
| **Befeuerung:** | Gas |
| **Bodenbelag:** | Fliesen, Laminat |
| **Küche:** | Einbauküche |
| **Badezimmer:** | mit Dusche, mit Fenster |
| **Keller:** | ja |
| **Garten /-nutzung:** | ja |
| **Balkon / Terrasse:** | ja |
| **Ausrichtung Balkon / Terrasse:** | Süd |

### Zustandsangaben

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1990 |

### Verwaltung

| | |
|---|---|
| **verfügbar ab:** | Nach Vereinbarung |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| **Energieausweis vorhanden:** | ja |
| **Energieeffizienzklasse:** | F |
| **erstellt am:** | 29.09.2008 |
| **Art des Energieausweises:** | nach Verbrauch |
| **Verbrauchskennwert insgesamt:** | ca. 162,8 kWh/(m²a) |
| **Verbrauch inkl. Warmwasser:** | ja |

## Beschreibung im Detail

Diese Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 4 Parteien und ist für Singles oder junge Paare gerade richtig. Die Wohnung ist derzeit gut vermietet und daher besonders für Kapitalanleger geeignet.

Baujahr: 1990

Wohnfläche:ca. 62 m²

Aufteilung:

Eingang in

Flur, gefliest, von hier weiterin geräumige Diele

Offene Diele, gefliest, bietet Platz für Garderobe und Schrank

von hier 3 Stufen zum Wohn-Essbereich

Offenes Wohn-Esszimmer, gefliest, mit Ausgang auf die

Terrasse, (ca. 12,5m²)

Tageslicht-Badezimmer, hell gefliest, mit Dusche, Waschbecken und WC

Schlafzimmer, Laminat

Küche, gefliest, mit Einbauküche

## Beschreibung der Lage

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

·Komplettüberdachte Terrasse mit Süd-Ausrichtung

·Wohnzimmer mit Panoramafenster und 2 Flügeltüren zum Garten

·Schönes Gartenambiente

·Gartenhütte

·2 Autostellplätze (im Kaufpreis inbegriffen)

·Eigener Kellerraum mit Anschluss für Waschmasche und Trockner

·Gas-Zentralheizung

·Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden

·Energieverbrauchskennwert 162,8 kWh/m²a

·Die Wohnung ist seit 13 Jahren an einen Herrn vermietet

·Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit mtl. ca. €146,- inkl. Instandhaltungsrücklage. Hiervon auf Mieter umlegbare Nebenkosten betragen ca. 127€

·Die Wohnung eignet sich ideal für Kapitalanleger, da sie bereits vermietet ist und der Mieter, wenn möglich, gerne weiterhin hier wohnen bleiben möchte

Irrtum vorbehalten - Alle Angaben vom Verkäufer!

TUNK Immobilien

## Galerie



## Agentur

### Das Angebot wird betreut von

| | |
|---|---|
| **Firma:** | Tunk Immobilien - Timo Tunk |
| **Adresse:** | Spessartstr. 2<br>DE-63796 Kahl<br>Deutschland |
| **Aufsichtsbehörde:** | IHK Aschaffenburg, Kerschensteinerstr. 9, 63741 Aschaffenburg |
| **Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):** | Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):<br><br>IHK Aschaffenburg, Kerschensteinerstr. 9, 63741 Aschaffenburg<br><br>Verbraucherinformationen:<br>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:** | Rico 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.