

**\*VERKAUFT\* Rendite Ensemble:****2 Häuser auf einem Grundstück in Kahl am Main!**

Mehrfamilienhaus / Kauf

**Allgemeine Informationen****Allgemein**

Objekt-Nr:	1959
Adresse:	DE-63796 Kahl Deutschland

**Preise**

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

**Flächen**

Wohnfläche:	ca. 512 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	18
Anzahl Badezimmer:	5
Anzahl Schlafzimmer:	12
Anzahl Balkons:	8
Grundstücksfläche:	ca. 541 m <sup>2</sup>
Stellplatzart:	in Tiefgarage

**Ausstattung**

Heizungsart:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Bodenbelag:	Fliesen
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
Keller:	ja
Balkon / Terrasse:	ja

**Zustandsangaben**

Baujahr:	2007
----------	------

**Verwaltung**

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

Gewerbliche Nutzung möglich: teilweise

### Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	B
erstellt am:	29.01.2018
gültig bis:	29.01.2028
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 70,3 kWh/(m²a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	ja

### Beschreibung im Detail

Bei diesem Angebot handelt es sich um zwei Häuser, zum Einen um ein 2006/2007 kernsaniertes Wohn- und Geschäftshaus als Vorderhaus und um ein 2011 erbautes 3 Familienhaus als Hinterhaus, dessen Innenausbau sich noch in Fertigstellung befindet, welches aber optional gegen einen Aufpreis vom jetzigen Bauherrn auch noch fertig gestellt werden kann. Das Wohn- und Geschäftshaus ist derzeit bereits vermietet und das Hinterhaus, ist in 3 Wohnungen aufgeteilt und ließe sich nach Fertigstellung ebenfalls vermieten.

Baujahr:Vorderhaus: Neuaufbau 2006/2007

Hinterhaus: 2011

Grundstücksgröße:541 m²

Wohnfläche:Vorderhaus: ca. 253 m²

Hinterhaus:ca. 259 m²

Anzahl Zimmer Vorderhaus:7

Anzahl Zimmer Hinterhaus: 11

Anzahl Autostellplätze:8 (4-5 Tiefgaragenstellplätze, 3 Außenstellplätze)

Vorderhaus / Wohn- und Geschäftshaus :

Aufteilung:

Erdgeschoss:

Gastronomie Verkaufsbereich

Loggia (ca. 6,60m²)

Nebenraum,

Flur,

Sanitäre Einrichtung

Obergeschoss: (4 Zi. Whg)

Flur,

Wohn-Esszimmer, von hier Ausgang auf Loggia

Loggia (ca. 6,60m<sup>2</sup>)

Küche, mit Abstellkammer

Schlafzimmer,

Zimmer,

Zimmer,

Tageslicht- Bad

Dachgeschoss: (3 Zi. Whg)

Flur,

Wohn-Esszimmer, mit Ausgang auf Balkon

Balkon (ca. 6,60m<sup>2</sup>)

Küche, mit Abstellkammer

Schlafzimmer,

Zimmer,

Tageslicht- Bad

Untergeschoss:

Heizraum mit Vorraum

Raum

Raum

Raum

Hinterhaus / 3 Familienhaus:

Aufteilung:

Erdgeschoss: (4-5 Zi. Whg)

Flur, gefliest

Wohn-Esszimmer, mit offener Küche, von hier Ausgang auf 2 Balkone

Balkon (ca. 12m<sup>2</sup>)

Schlafzimmer, mit Ausgang auf Balkon

Balkon (ca. 9m<sup>2</sup>)

Zimmer,

Zimmer,

Tageslicht- Bad, gefliest, mit Wanne, Dusche und WC

Vom Treppenhaus Zugang zu Separates Büro/Gästezimmer

Von hier aus auch Zugangsmöglichkeit zu einem wohnlich ausgebauten Raum  
von ca. 17m<sup>2</sup> im Souterrain

Obergeschoss: (4 Zi. Whg)

Flur,

Wohn-Esszimmer, mit offener Küche, von hier Ausgang auf 2 Balkone

Balkon (ca. 12m<sup>2</sup>)

Schlafzimmer,

Balkon (ca. 9m<sup>2</sup>)

Zimmer,

Zimmer,

Tageslicht- Bad, gefliest, mit Wanne, Dusche und WC

Vom Treppenhaus im Obergeschoss Ausgang auf eine Flachdach Dachfläche

Dachgeschoss: (2 Zi. Whg)

Flur,

Wohn-Esszimmer, mit offener Küche, von hier Ausgang auf

Balkon, (ca. 10m<sup>2</sup>)

Tageslicht-Bad, gefliest, mit Eckbadewanne, Waschbecken, WC und

Waschmaschinenanschluss

Schlafzimmer,

Begehbare Ankleide

Nischenraum/Büro

Vom Treppenhaus im Dachgeschoss Zugang zu Technikraum

Untergeschoss:

Wohnlich ausgebauter Raum

Kellerraum

Kellerraum

4-5 Tiefgaragenstellplätze

### **Beschreibung der Lage**

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**

·Das Vorderhaus wurde nach Rückbau auf die Grundmauern, 2006/2007 wiederaufgebaut.

Hierbei sind das Obergeschoss und Dachgeschoss komplett neu entstanden.  
Die Fußböden

sind mit dunklen Granitboden ausgestattet, die Fenster verfügen über eine Doppel-

Isolierverglasung, das Haus wird über eine Gaszentralheizung mit Wärme versorgt

·Das Hinterhaus wurde 2011 erbaut und der Innenausbau ist in Fertigstellung

·Zu den Ausstattungsmerkmalen des Hinterhauses gehören:

oMassive Bauweise

oAußenwände mit 30cm Porotonstein

oDach mit 200er Mineralfaser-Dämmung und Poroton Ziegel

oKellerbodenplatte und Geschossdecken aus Stahlbeton

oKunststofffenster mit Dreifach-Wärmeschutz-Verglasung

oViele Balkonausgangsmöglichkeiten über Flügeltüren

oFußböden sind mit hochwertigen Fliesenböden ausgestattet

oFußbodenheizung mit Einzelraumregulierung

oSAT- Anschlüsse in allen Wohn-, Eltern- und Kinderzimmern möglich

oHaustür mit Schallschutz und wärmegeämmter Ausführung

oMassive Wohnungseingangstüren mit Schallschutz und einbruchhemmend

·Es stehen 4-5 Tiefgaragenstellplätze und 3 Außenstellplätze zur Verfügung

·Einzug nach Vereinbarung

·Der Innenausbau des Hinterhauses kann gegen einen Aufpreis optional auch noch fertig gestellt werden

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 ein Widerrufsrecht für Verbraucher hin, die Widerrufsbelehrung erhalten Sie nach Ihrer Anfrage in schriftlicher Form.

## Galerie



02 - Wohn-Esszimmer OG

## Agentur

---

### Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	Tunk Immobilien - Timo Tunk
<b>Adresse:</b>	Spessartstr. 2 DE-63796 Kahl Deutschland
<b>Aufsichtsbehörde:</b>	IHK Aschaffenburg, Kerschensteinerstr. 9, 63741 Aschaffenburg
<b>Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):</b>	Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):  IHK Aschaffenburg, Kerschensteinerstr. 9, 63741 Aschaffenburg
	Verbraucherinformationen: Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.
<b>USt-IdNr:</b>	204/178/53805
<b>Vertretungsberechtigter:</b>	Dipl.-Betriebsw. (FH) Timo Tunk
<b>Webseite:</b>	<a href="http://www.tunk-immobilien.de">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 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.