

***VERKAUFT* Ein Schmuckstück, liebevoll hergerichtet - Einfamilienhaus in Kahl am Main!**

Einfamilienhaus / Kauf

Allgemeine Informationen

Allgemein

Objekt-Nr:	1962
Adresse:	DE-63796 Kahl Deutschland

Preise

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

Flächen

Wohnfläche:	ca. 143 m ²
Zimmerzahl:	5
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl Schlafzimmer:	3
Anzahl separater WC's:	3
Grundstücksfläche:	ca. 236 m ²

Ausstattung

Art der Ausstattung:	gehoben
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat
Küche:	Einbauküche
Badezimmer:	mit Dusche, mit Fenster
unterkellert:	teilweise
Garten /-nutzung:	ja
Wintergarten:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Rollladen:	ja

Zustandsangaben

Baujahr:	1800
----------	------

Sanierungsjahr: 1992

Verwaltung
verfügbar ab: Nach Vereinbarung

Energieausweis

Energieausweis vorhanden: ja
Energieeffizienzklasse: F
erstellt am: 20.01.2018
gültig bis: 19.01.2028
Art des Energieausweises: nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 169,9 kWh/(m²a)
Verbrauch inkl. Warmwasser: ja

Beschreibung im Detail

Dieses charmante Einfamilienhaus mit 5 Zimmern und Wintergarten, wurde hell und attraktiv umgebaut und erweitert und befindet sich im alten Ortskern von Kahl am Main vor den Toren von Frankfurt. Es erstreckt sich über zwei Etagen und bietet auf ca. 143 m² Wohnfläche Platz für eine kleine Familie oder für ein Pärchen, dass ein bisschen mehr Wohnkomfort haben möchte, das richtige Ambiente.

Ein hoher Kniestock sorgt für nur geringe Schrägen im Obergeschoss. Zudem bietet ein großzügiger Wintergarten zusammen mit einer Holzdeck-Terrasse und dem pflegeleicht gestalteten Garten die Möglichkeit, einfach mal abzuschalten und den Alltagsstress hinter sich lassen zu können. Die Immobilie wurde 1992 umfangreich saniert und seit 2004 bis 2017 haben weitere Modernisierungsmaßnahmen stattgefunden, wodurch nur ein geringer Sanierungsbedarf vorhanden ist.

Baujahr: Erbaut 1800, grundlegend saniert 1992, letzte Modernisierungsmaßnahmen 2017

Grundstücksgröße: 236 m²

Wohnfläche: ca. 143 m²

Anzahl Zimmer: 5 (davon 3 Schlafzimmer)

Aufteilung:

Erdgeschoss:

Eingangsbereich/Diele, gefliest ca. 7,50 m²

Offener Wohnbereich, gefliest, ca. 17,50 m²

Tageslicht- Duschbad, Vinylboden in Holzoptik, ca. 7,00 m²

mit barrierearmer Dusche, Waschbecken, Handtuchwärmer und WC

Offene Küche, gefliest, mit Einbauküche und Theke, mit anschließendem ca. 8,50 m²

Essbereich mit kleinem Wintergarten, gefliest, ca. 17,00 m²

von hier gelangt man in den großen Wintergarten, gefliest (Bodenfläche ca. 30 m²) ca. 15,00 m²

mit Zugang zum Abstell- und Hauswirtschaftsraum, mit WC ca. 13,00 m²

und Ausgang auf die Holzdeck-Terrasse und Garten

Die Heiztherme befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss in einer kleinen Kammer ca. 1,00 m²

Obergeschoss: (Hoher Kniestock)

Flur, Laminat ca. 7,00 m²

Schlafzimmer, Laminat, mit begehbarem Kleiderschrank ca. 16,50 m²

Zimmer, Laminat, ca. 12,50 m²

Tageslicht-Bad, gefliest in Schieferoptik, ca. 4,50 m²

mit Dusche, Fußbodenheizung, Waschbecken, Handtuchwärmer und WC

Gardarobennische ca. 0,50 m²

Zimmer, Laminat ca. 15,50 m²

Untergeschoss:

Teilunterkellerung

Raum ca. 10,00 m²

Weitere Informationen

· Bei der umfangreichen Sanierung wurde 1992:

o Haus umgebaut und aufgestockt

o Dach neu gedeckt

o Wasser- und Elektroleitungen neu verlegt

oHeizkörper, Fenster und Sanitäreinrichtungen erneuert

- 2004: Dach neu gedämmt (Zwischensparrendämmung mit Dampfbremse)
- 2004: Zusätzliche Geschossdeckendämmung
- 2006: Anbau Terrassenüberdachung
- 2007: Haus neu verputzt (farbiger Edelputz)
- 2008: Duschbad im Obergeschoss neu saniert
- 2010: Kellerdecke von unten gedämmt
- 2016: Neues barrierearmes Duschbad im Erdgeschoss
- 2016: Rauchmelder installiert
- 2017: Neue Heizungsanlage (Gasbrennwert inkl. Schichtladespeicher - Vaillant ecoCompact)
- Elektronische Heizkörperthermostate
- Teilweise Elektrische Rollläden
- Elektrische Fußbodenheizung im Badezimmer im Obergeschoss
- Großer Wintergarten
- Autostellplatz
- Essbereich mit eigenem kleinen Wintergarten
- Kleiner, pflegeleicht gestalteter Garten mit Gartenhäuschen und Geräteschuppen
- Teilunterkellerung (Kellerraum ca. 10m²)
- Bezugsfrei nach Vereinbarung

Die Bewohner dieses Hauses haben hier schöne Zeiten verbringen dürfen, aber aufgrund eines beruflich bedingten Umzuges, wartet es nun auf Sie!

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 Ihr Widerrufsrecht hin, die Widerrufsbelehrung erhalten Sie nach Ihrer Anfrage in schriftlicher Form.

Galerie



01 - Wohnbereich



02 - Wohnbereich



03 - Großer Wintergarten



04 - Großer Wintergarten



05 - Pflegeleichter Garten



06 - Holzdeck-Terrasse



07 - Küche



08 - Essbereich mit kleinem Wintergarten



09 - Bad im Erdgeschoss



10 - Eingangsbereich



11 - Treppenhaus



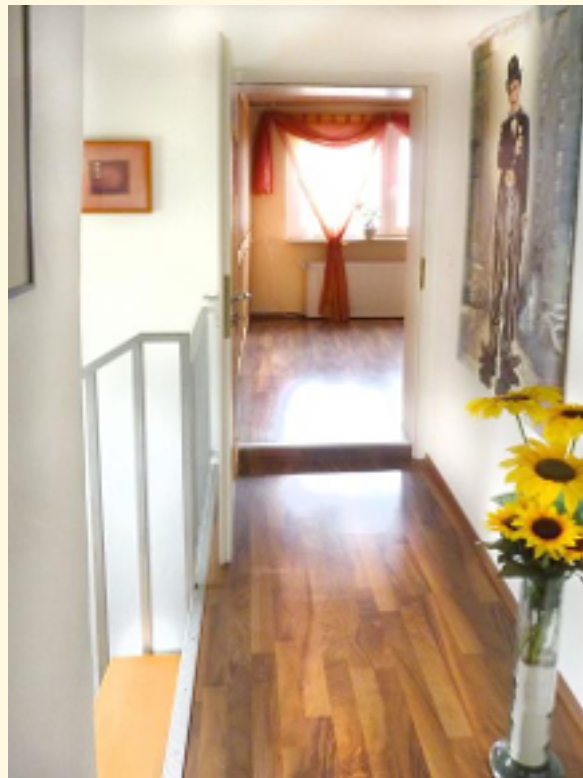
12 - Bad im Obergeschoss



13 - Bad im Obergeschoss



14 - Flur im OG



15 - Flur im OG



16 - Schlafzimmer



17 - Schlafzimmer



18 - Zimmer im Obergeschoss



19 - Büro im Obergeschoss

Erdgeschoss



Obergeschoss



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.