

## **\*VERKAUFT\* Feldrandlage! 3 Zi. ETW mit Balkon und Garage in Rodenbach**

Appartement / Kauf

### **Allgemeine Informationen**

#### **Allgemein**

Objekt-Nr:	E976
Adresse:	DE-63517 Niederrodenbach Deutschland

#### **Preise**

Kaufpreis:	169.000,00 EUR
inkl. Stellplatz:	ja
Nebenkosten inkl. Heizkosten:	ja
Hausgeld:	ca. 293,00 EUR
provisionspflichtig:	nein

#### **Flächen**

Wohnfläche:	ca. 83 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	3
Anzahl Stellplätze:	2
Stellplatzart:	Garage, Stellplatz

#### **Ausstattung**

Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat
Badezimmer:	mit Badewanne
Keller:	ja
Balkon / Terrasse:	ja

#### **Zustandsangaben**

Baujahr:	1972
Zustandsart:	gepflegt

#### **Umfeld**

Aussicht:	Fernblick
-----------	-----------

**Verwaltung**

verfügbar ab:

Nach Vereinbarung

**Energieausweis**

Energieausweis vorhanden:

ja

Energieeffizienzklasse:

C

erstellt am:

17.09.2008

gültig bis:

17.09.2018

Art des Energieausweises:

nach Verbrauch

Verbrauchskennwert insgesamt:

ca. 95 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Verbrauch inkl. Warmwasser:

ja

**Beschreibung im Detail**

Diese helle 3 Zimmer Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss (Dachgeschoss, aber ohne Schrägen) eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Verwaltung mit einem weiteren Haus in bevorzugter Lage von Rodenbach in Feldrandlage.

Baujahr: 1972

Anlagentechnik: 2015

Wohnfläche: ca. 83 m<sup>2</sup>Grundstücksanlage: 2.375 m<sup>2</sup>

Aufteilung:

Eingangsbereich, mit Platz für Garderobeca. 3,00 m<sup>2</sup>Separates WC, gefliestca. 1,50 m<sup>2</sup>Wohndiele, Laminatca. 9,00 m<sup>2</sup>Von der Küche (Einbauküche kann übernommen werden)ca. 8,00 m<sup>2</sup>Ausgang auf den überdachten Süd-West Balkon (ca. 6m<sup>2</sup>)ca. 3,00 m<sup>2</sup>Flur, mit Einbauschränkenca. 7,00 m<sup>2</sup>Wohn-Esszimmer, Laminat, ebenfalls mit Ausgang auf den Balkonca. 24,00 m<sup>2</sup>Schlafzimmer, Laminatca. 14,50 m<sup>2</sup>

Das dritte Zimmer kann gut als Büro oder Kinderzimmer genutzt werdenca. 10,00 m<sup>2</sup>

Innenliegendes Badezimmer, mit Wanne mit Duschvorrichtungca. 3,00 m<sup>2</sup>

### **Beschreibung der Lage**

Rodenbach bestehend aus den Ortsteilen Ober- und Niederrodenbach liegt inmitten des Main-Kinzig-Kreises. Hanau und Frankfurt sind mit der Bahn vom Rodenbacher Bahnhof in nur wenigen Minuten erreichbar. Öffentliche Busanbindungen nach Hanau und Gelnhausen sind ebenfalls gegeben. Ausgebaute Rad- und Wanderwege laden zu ausgedehnten Touren durch die schönen Wälder und Auen ein. In Niederrodenbach ist man in nächster Nähe zu Hanau, der Autobahnanschluss ist nur

ca. 4 km entfernt. Im Ort selber findet man einen Bahnhof, eine Grundschule, zwei Kindergärten, Ärzte, Apotheken und alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

### **Weitere Informationen**

- Ruhige, unverbaute Feldrandlage
- Garage (im Kaufpreis inbegriffen)
- PKW-Stellplatz (im Kaufpreis inbegriffen)
- Sonniger Balkon mit herrlichen Ausblick
- Einbauküche kann kostenfrei übernommen werden
- Küche mit Anschluss für Waschmaschine
- Eigener Kellerraum
- Gemeinsamer Trockenraum für Wäscheleinen
- Gemeinsamer Fahrradkeller
- Gepflegte Wohnanlage
- Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit mtl. ca. €293,- inkl. Instandhaltungsrücklage, Verwaltung, Hausmeister und Treppenhausreinigung
- Das Rücklagenkonto anteilig für die Wohnung beträgt 7.281,27 EUR (Stand: 31.12.2016)
- Kabelanschluss
- Gas-Zentralheizung (Gas-Brennwert Kaskadenanlage August 2015)
- Die Wohnung war für 590€ plus 190€ Nebenkostenvorauszahlung vermietet, der Mieter hat jedoch bereits gekündigt und zieht bis Ende Mai aus



Alle Angaben wurden nach besten Wissen und Gewissen zusammengestellt. Eine Gewähr hierfür kann jedoch nicht übernommen werden. Wichtige Daten sind vom Kaufinteressent am Objekt zu prüfen.

## Galerie



02 - Aussen



12 - Fernblick

## 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.