

**\*VERKAUFT\* Gepflegtes Reihenhaus in ruhiger Wohnlage  
von Karlstein!**

Reihenhaus / Kauf

**Allgemeine Informationen**

**Allgemein**

Objekt-Nr:	1963
Adresse:	DE-63791 Karlstein Deutschland

**Preise**

Kaufpreis:	299.000,00 EUR
inkl. Stellplatz:	ja
Courtege / Provision:	5,95 % vom Netto-Verkaufspreis inkl. gesetzl. MwSt.

**Flächen**

Wohnfläche:	ca. 127 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	4
Grundstücksfläche:	ca. 230 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze:	2
Stellplatzart:	Garage, Stellplatz

**Ausstattung**

Gesamtetagenzahl:	2
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Öl
Bodenbelag:	Fliesen, Parkett
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Badezimmer:	mit Anschluss für Waschmaschinen, mit Bidet, mit Dusche, mit Fenster
Keller:	ja
Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Rollladen:	ja

**Zustandsangaben**

Baujahr:	1971
Zustandsart:	gepflegt

**Verwaltung**

verfügbar ab:

Nach Vereinbarung

**Energieausweis**

Energieausweis vorhanden:

nein

**Beschreibung im Detail**

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus, mit 4 Zimmern, Garage, und Außenstellplatz, ist für ein Pärchen oder eine Familie mit bis zu 2 Kindern geeignet. Es befindet sich im Ortsteil Großwelzheim in einer familienfreundlichen und ruhigen Wohnlage von Karlstein.

Baujahr: 1971, mehrere Teilsanierungen über die Jahre, letzte Modernisierungsarbeiten 2016

Grundstücksgröße: 210 m<sup>2</sup> + 20 m<sup>2</sup> Garagengrundstück

Wohnfläche: ca. 127 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 76 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer: 4

Aufteilung:

Erdgeschoss:

Eingangsbereich, mit Garderobeca. 2,00 m<sup>2</sup>

Offener Flur, gefliestca. 8,50 m<sup>2</sup>

Essecke, mit Vorratsschrankca. 7,50 m<sup>2</sup>

Küche, von hier Zugang zum Untergeschossca. 8,50 m<sup>2</sup>

Gäste-WC, gefliestca. 2,00 m<sup>2</sup>

Wohn-Esszimmer, mit Elektrokamin und Ausgang auf die Terrasseca. 33,00 m<sup>2</sup>

Terrasse (ca. 16 m<sup>2</sup> Bodenfläche)ca. 4,00 m<sup>2</sup>

Obergeschoss:

Flur, Parkettca. 10,50 m<sup>2</sup>

Tageslicht-Bad, mit Dusche, 2 Waschbecken, Bidet und WC, gefliestca. 8,00 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer, Parkettca. 18,00 m<sup>2</sup>

Zimmer, Parkettca. 13,50 m<sup>2</sup>

Zimmer, Parkettca. 11,50 m<sup>2</sup>

Untergeschoss:

Flur,ca. 5,00 m<sup>2</sup>

Raum, von hier weiter zu weiterenca. 15,50 m<sup>2</sup>

Raum, mit Durchgang zuca. 15,50 m<sup>2</sup>

Heizungsraum mit 3 Öltanks (2000L, 2000L,1000L)ca. 25,50 m<sup>2</sup>

## **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, 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**

- Das Badezimmer wurde 2016 komplett neu saniert, mit einer barrierearmen Dusche, Handtuchwärmer und WC, mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner. Es wurden hochwertige Fliesen, teilweise in Holzoptik verwendet.
- Die Außenfassade wurde 1997 neu verputzt und von Außen gedämmt. 2017 wurde sie neu gestrichen
- Die Dachrinne wurde 2017 gereinigt und gestrichen
- Der Sicherungskasten/Sicherungen wurden 2015 modernisiert
- Eine Infrarotkabine von 2012 steht zur Verfügung
- Bei Erneuerung der Straße wurde auch der Kanalanschluss 2009 erneuert

- Die Ölzentralheizung (Buderus) wurde 2007 erneuert und seither mit Wartungsvertrag gepflegt
- Die Öltanks (5000L) wurden 1996 gereinigt und beschichtet
- Die doppelt verglasten Holzfenster mit Isolierverglasung von 1993, verfügen über Rollos und teilweise über Insektengitter.
- Es stehen eine Garage in der Nachbarstraße und ein Außenstellplatz vor der Immobilie zur Verfügung.
- Kleiner, pflegeleicht gestalteter Garten mit Geräteschuppen
- Terrasse mit Markise
- Keine Schrägen im Obergeschoß
- Über eine Ruck Zuck Treppe im Obergeschoß, gelangt man in den unausgebauten Spitzboden mit einer Giebelhöhe von ca. 3,15m. Die oberste Geschossdecke verfügt über eine verbesserte Wärmeisolation
- Bezugsfrei nach Vereinbarung
- Energieausweis in Vorbereitung

Die Bewohner dieses Hauses haben hier schöne Zeiten verbringen dürfen, aber nun möchte man sich verkleinern, daher wartet es nun auf Sie!

Irrtum vorbehaltoen - Alle Angaben vom Verkäufer!

## Galerie



01 - Großes Wohn-Esszimmer



02 - Großes Wohn-Esszimmer



## 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  
**USt-IdNr:** 204/178/53805  
**Vertretungsberechtigter:** Dipl.-Betriebsw. (FH) Timo Tunk  
**Webseite:** [www.tunk-immobilien.de](http://www.tunk-immobilien.de)

**Verbraucherinformationen:**  
Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an  
Streitbeilegungsverfahren vor einer  
Verbraucherschlichtungsstelle  
teilzunehmen.

### Ihr Ansprechpartner

**Name:** Timo Tunk (Tunk Immobilien)  
**Telefon:** 06188-1515  
**Fax:** 06188-81641  
**E-Mail:** [service@tunk-immobilien.de](mailto: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.