

***VERKAUFT* Aufwändig saniertes Einfamilienhaus für die kleinere Familie!**

Einfamilienhaus / Kauf

Allgemeine Informationen

Allgemein

Objekt-Nr:	1966
Adresse:	DE-63755 Alzenau Deutschland

Preise

Kaufpreis:	379.000,00 EUR
Courtage / Provision:	5,95 % vom Netto-Verkaufspreis inkl. gesetzl. MwSt.

Flächen

Wohnfläche:	ca. 110 m ²
Zimmerzahl:	4
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl separater WC's:	2
Grundstücksfläche:	ca. 354 m ²
Anzahl Stellplätze:	3
Stellplatzart:	Carport

Ausstattung

Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat, Parkett
Küche:	Einbauküche
Badezimmer:	mit Dusche, mit Fenster
Keller:	ja
unterkellert:	ja
Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Kamin (Anschluss):	ja
Kamin (Art):	Kaminofen
Fenster:	Kunststoff
Rollladen:	ja

Baumbestand: ja

Zustandsangaben

Baujahr: 1935

Sanierungsjahr: 2014

Verwaltung

verfügbar ab: Nach Vereinbarung

Energieausweis

Energieausweis vorhanden: ja

Energieeffizienzklasse: F

erstellt am: 29.06.2018

gültig bis: 28.06.2028

Art des Energieausweises: nach Bedarf

Endenergiebedarf insgesamt: ca. 195,7 kWh/(m²a)

Beschreibung im Detail

Aufwändig saniertes Einfamilienhaus für die kleinere Familie!

Dieses freistehende Haus mit viel Charme ist ruhig und naturnah gelegen in dem beliebten Alzenauer Ortsteil Michelbach. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein schönes Waldgebiet, das zum Wandern und Spazieren gehen einlädt. 2014 wurde diese schöne Immobilie liebevoll saniert und renoviert.

Baujahr: 1935

Umfangreiche Sanierung: 2014

Letzte Modernisierungsmaßnahmen: 2018

Grundstücksgröße: 354 m²

Wohnfläche: ca. 110 m²

Aufteilung:

Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 56,50 m²

befindet sich der Wohn- Essbereich, ca. 29,50 m²

mit einem Specksteinofen, der für wohlige Wärme sorgt.

Die offene Küche hat eine neuwertige Einbauküche, ca. 15,50 m²

mit energiesparender Spülmaschine, Herd mit Induktionskochfeld und Elektrogeräten von Siemens und Junker.

In der Küche gibt es noch einen Zugang zu einer kleinen Abstellkammer, ca. 1,00 m²

Vom Eingangsbereich und Flur aus, ca. 5,50 m²

Gelangt man in das neue moderne Badezimmer, ca. 4,50 m²

mit 2 Tageslichtfenstern, welches mit einer bodentiefen Duschkabine mit Regendusche ausgestattet ist.

Vom Treppenhaus hat man Zugang auf einen Balkon mit Blick ins Grüne.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 53,50 m²

befindet sich das Schlafzimmer, ca. 14,50 m²

Vom Flur aus, ca. 5,50 m²

gelangt man entweder zum Balkon, ca. 1,50 m²

oder zu 2 weiteren Räumen, die miteinander verbunden sind,

welche als Kinderzimmer ca. 13,50 m²

oder Büro genutzt werden können, ca. 13,50 m²

Im Obergeschoss entsteht ein neues Badezimmer mit Dusche und WC, ca. 5,00 m²

Untergeschoss

Das Haus ist komplett unterkellert.

Hier finden Sie 3 Kellerräume

1 Raum für Heizung mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner

Von hier hat man direkten Zugang zu dem Carport mit 3 Stellplätzen,

dem schön gepflasterten Vorplatz und zum Garten.

Beschreibung der Lage

Alzenau selbst bietet Ihnen eine sehr gute Infrastruktur mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, Grund-, Haupt- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten und Kindertagesstätten. Die BAB-Anbindungen nach Frankfurt, Würzburg, Gießen sind ausgezeichnet. Alzenau genießt durch

seine schöne Lage am Rande des Spessarts, den Flair seiner imposanten Burg, der gemütlichen Weinlokale und der eingemeindeten Stadtteile, den Ruf einer liebenswerten Kleinstadt in Unterfranken (ca. 19.000 Einwohner). Auch kulturell hat Alzenau für jeden viel zu bieten.

Weitere Informationen

- Im Zuge der umfangreichen Sanierung 2014 wurde das Haus neu verputzt, die gesamte Elektrik, Wasser- und Abwasserleitungen, Fußböden, Heizkörper, die Gas-Zentralheizung von Viessmann, die Fenster mit Rollläden, das Dach und das Bad im Erdgeschoss erneuert
- Das Dach wurde hierbei mit einer Aufsparrendämmung 160mm versehen
- Im Obergeschoss wird noch ein neues Badezimmer erstellt (2018). Hierzu können noch Wünsche bezüglich der Dusche und Bodenbeläge geäußert werden
- energiesparende LED-Einbauleuchten sind im ganzen Haus vorhanden
- Echtholz-Parkett im Erdgeschoss
- Laminat mit Holzoptik im Obergeschoss
- Flur und Bad mit schönen Fliesenböden
- Rollläden in allen Räumen
- Die Fenster im Obergeschoss sind zusätzlich mit Fliegengittern ausgestattet und im Erdgeschoss mit Plissees
- Carport mit 3 Stellplätzen
- elektrisches Hoftor
- Holzlagermöglichkeit im Garten



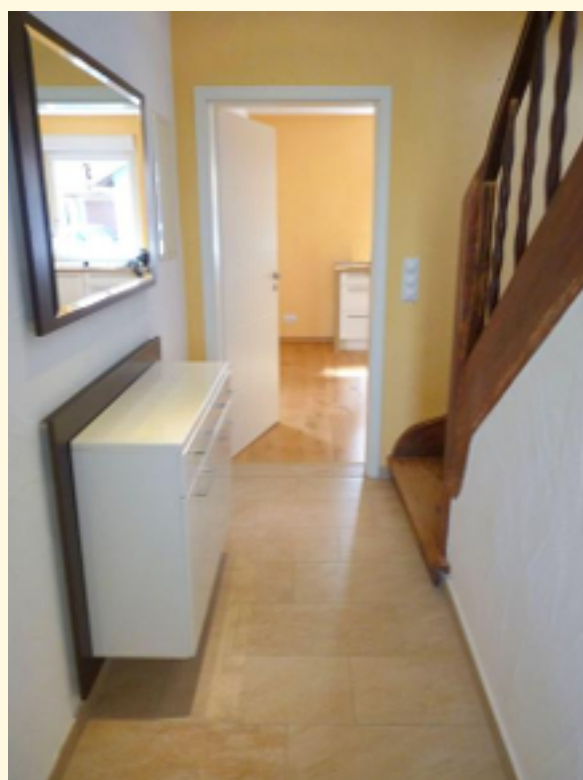
Irrtum vorbehalten! Alle Angaben vom Verkäufer oder aus Unterlagen Dritter!

Galerie



















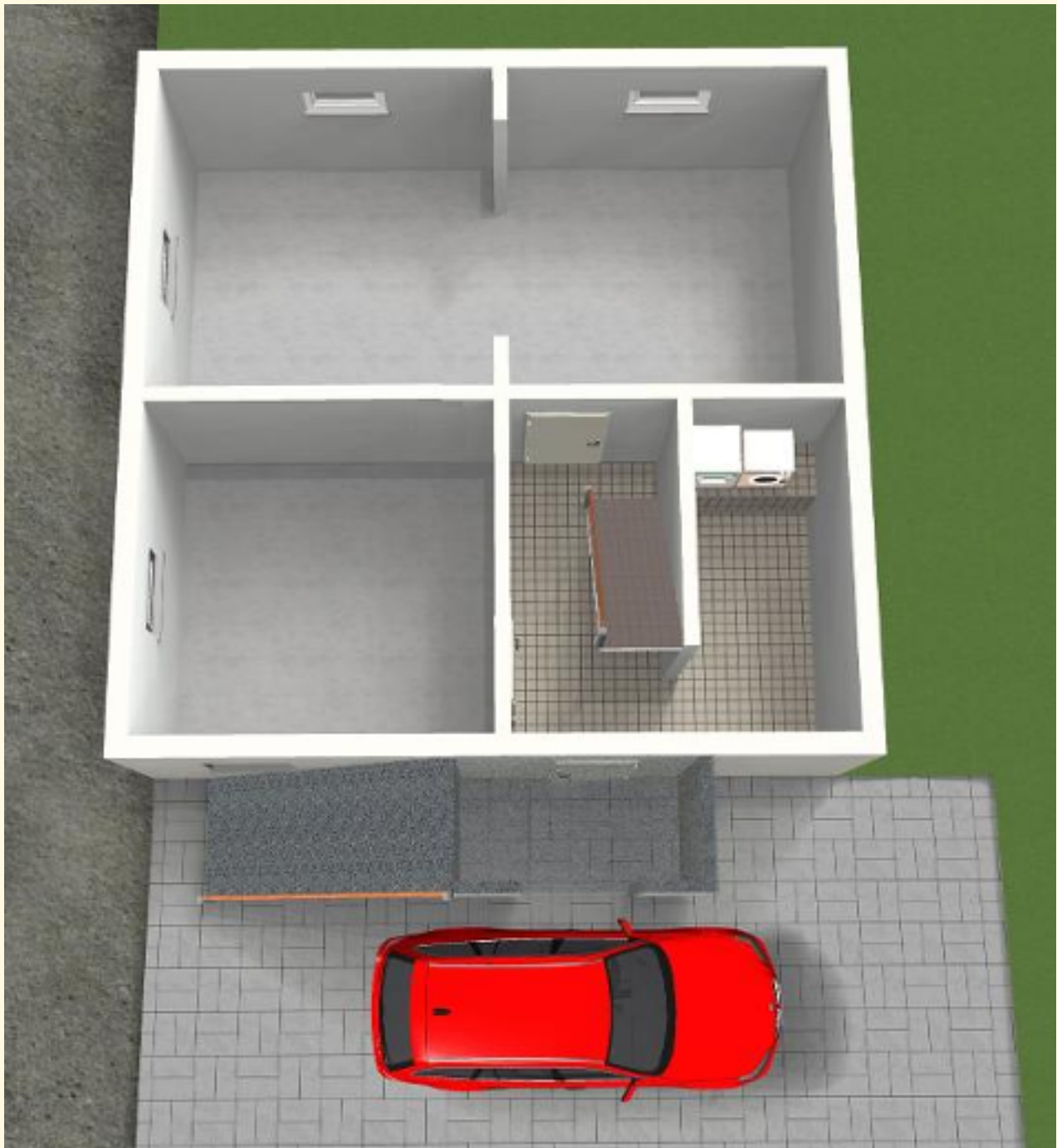
Erdgeschoss Mustereinrichtung



Dachgeschoss Mustereinrichtung



Untergeschoss Musterbild



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:	Gloria Kremer (Tunk Immobilien)
Telefon:	06188-1515
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.