

VERKAUFT Wohlfühlparadies mit viel Platz - Ideal für Mehrgenerationen!

Haus / Kauf

Allgemeine Informationen

Allgemein

Objekt-Nr:	1967g
Adresse:	DE-63791 Karlstein Deutschland

Preise

Kaufpreis:	849.000,00 EUR
Courtage / Provision:	3,57 % vom Netto-Verkaufspreis inkl. gesetzl. MwSt.

Flächen

Wohnfläche:	ca. 361 m ²
Zimmerzahl:	10
Anzahl Badezimmer:	3
Anzahl Wohnzimmer:	2
Anzahl Schlafzimmer:	8
Anzahl separater WC's:	4
Grundstücksfläche:	ca. 1.290 m ²
Stellplatzart:	Doppelgarage

Ausstattung

Art der Ausstattung:	gehoben
Gesamtetagenzahl:	2
Heizungsart:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Befeuerung:	Gas, Holz
Bodenbelag:	Fliesen, Granit, Laminat
Küche:	Einbauküche, offene Küche
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
weitere Räume:	Abstellraum, Gäste-WC, Wasch-/ Trockenraum
Keller:	ja
Garten /-nutzung:	ja
Wintergarten:	ja

Balkon / Terrasse:	ja
Kamin (Anschluss):	ja
Kamin (Art):	gemauerter Ofen
Fenster:	Holz
Swimmingpool:	ja
Baumbestand:	ja

Zustandsangaben

Baujahr:	1985
----------	------

Verwaltung

verfügbar ab:	Nach Vereinbarung
Einliegerwohnung:	ja

Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	C
erstellt am:	16.10.2015
gültig bis:	15.10.2025
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 89,3 kWh/(m ² a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	ja

Beschreibung im Detail

Dieses besondere Anwesen besteht aus einem Wohnhaus mit 6 Zimmern und Büro, sowie einer Einliegerwohnung mit 3 Zimmern im Erdgeschoss. Insgesamt stehen 3 Bäder, ein großer Wintergarten, große Kellerräume, eine Wohlfühlterrasse und ein schöner Garten mit Swimmingpool zur Verfügung. Es wurde hell und attraktiv umgebaut und erweitert und befindet sich in Karlstein am Main, in ruhiger Lage, mit einer schnell zu erreichenden Zug- und guten Autobahnanbindung nach Frankfurt und Aschaffenburg.

Dieses exklusive Haus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet auf ca. 360m² Wohnfläche viel Platz für eine große Familie oder Mehrgenerationen, als auch ein Pärchen, das ein bisschen mehr Wohnkomfort haben möchte, das richtige Ambiente. Selbst Wohnen und Arbeiten ließe sich hier ohne weiteres realisieren.

Eine großzügig angelegte Terrasse aus Bangkiraiholz bietet zusammen mit dem extravaganen Wintergarten mit hochwertigen Wandkamin die Möglichkeit, einfach mal abzuschalten und den Alltagsstress hinter sich lassen zu können. In Kombination mit dem Swimmingpool und großem Garten, besitzt man hier sein eigenes Wohlfühl-Paradies!

Baujahr:1985, 2000 Wintergartenanbau, 2003 Umbau in separate Wohnung

Letzte Modernisierungsarbeiten 2018

Grundstücksgröße:1290 m² (Flurstück 1 bebaut 790m², Flurstück 2 unbebaut 500m²)

Wohnfläche:ca. 361 m²

Erdgeschoss ca. 139 m²

Separate Wohnung: ca. 87 m²

Obergeschoss:ca. 135 m²

Untergeschoss:ca. 163 m²

Anzahl Zimmer:10 Zimmer + Wintergarten, hiervon 6 Schlafzimmer im Haupthaus

und 2 Schlafzimmer in der separaten Wohnung im Erdgeschoss

Beschreibung der Lage

Ideal für Pendler, der Bahnhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar, der Autobahnzubringer zur A45 ist nur wenige Fahrminuten entfernt und ist dennoch in einer ruhigen Seitenstraße gelegen.

In Karlstein nur ca. 35km von Frankfurt entfernt, 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.

Beschreibung der Ausstattung

- Das Grundstück besteht aus 2 Flurstücken, wobei das 2. Grundstück ebenfalls bebaut werden kann
- Die separate Wohnung im Erdgeschoss eignet sich ideal für Mehrgenerationen, lässt sich aber genauso als Gästewohnung, für Wohnen und Arbeiten, als auch zur Vermietung verwenden
- Das gesamte Erdgeschoss und Obergeschoss verfügen über eine Fußbodenheizung
- Swimmingpool (10x5m) mit Spots und Rollo mit automatischer Chlor Anlagensteuerung,
2015 wurde die Anlagensteuerung im Keller, sowie sämtliche Abstellventile erneuert. Ebenso ist ein Poolroboter zum selbständigen Reinigen des Pools vorhanden.
- Erhöhte Doppelgarage (ca. 33m²)
- Eine Halle z.B. zur Holzlagerung oder Wäschetrocknung befindet hinter der Garage (ca. 19m²)
- 3 Badezimmer stehen zur Verfügung
- Großer, herrlicher Garten mit Laternen und Sprinkleranlage inkl. Schlauchbewässerung der Hecke
- Regenspeicher im Garten mit 3000L Fassungsvermögen
- 2000 wurde der Wohnbereich um den Wintergarten-Anbau mit Glasdach und Fußbodenheizung vergrößert. Sowie die Terrasse neu aus Bangkiraiholz errichtet
- 2003 ist der Umbau zur separaten Wohnung erfolgt, mit ca. 87m² Wohnfläche, 2 Schlafzimmern, Jacuzzi-Dampf-Aroma-Dusche, Einbauküche und Fußbodenheizung
- 2003 neues Gartenhäuschen im schwedischen Stil mit atmungsaktiven Lack
- 2005 neue Buderus Gaszentralheizung, wird regelmäßig gewartet
- 2006 Einbau einer Marken-Landhausküche, mit Granitarbeitsflächen und Granitzwischentheke, Miele-Gaskochstelle auch für Wok, Miele-Geschirrspüler und Liebherr-Kühlschränke

- 2012 Fliegengitter an sämtlichen Fenstern und Schiebetüren, sowie Fensterjalousien angebracht. Fenster und Klappläden aus Meranti-Holz wurden regelmäßig lasiert
- 2014 Bau eines hochwertigen Wandkamins von Rüegg im Wintergarten
- 2015 neue Terrassenüberdachung mit Beleuchtung
- 2016 Wintergarten wurde mit automatischer, sensorgesteuerter Markise auf dem Glasdach versehen
- 2018 Am Wintergarten wurden innen steuerbare Außenjalousien angebracht
- 2018 Elektrische Fallarm-Markisen am Erker und Blumenfenster erneuert
- 2018 zwei neue Marken-Dachfenster mit Außenrollos
- Im Kaufpreis enthalten sind zwei hochwertige Einbauküchen und als Bonus ein Aufsitzrasenmäher, ein Poolroboter, sowie mehrere Deckenventilatoren
- Bezugsfrei nach Vereinbarung

Weitere Ausstattungsmerkmale erhalten Sie bei Zusendung des Exposés.

Weitere Informationen

Bei diesem stattlichen Anwesen mit separater Gästewohnung, können Sie nicht nur auf der Terrasse und im großem Garten mit Swimmingpool die Nachmittagssonne genießen, sondern auch in dem schönem Wintergarten bei prasselnden Kaminfeuer sich entspannen und die Seele baumeln lassen!

Die Eigentümer haben hier schöne Zeiten verbringen dürfen, jetzt ist es aber zu groß geworden und wartet auf Sie!

Fordern Sie gerne das Exposé mit einer Detailbeschreibung der Aufteilung und Ausstattung, weiteren Bildern und Grundrissen über das Kontaktformular an.

Irrtum vorbehalten! 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. Wichtige Angaben sind vom Kaufinteressent am Objekt zu prüfen.

Galerie



Hausansicht

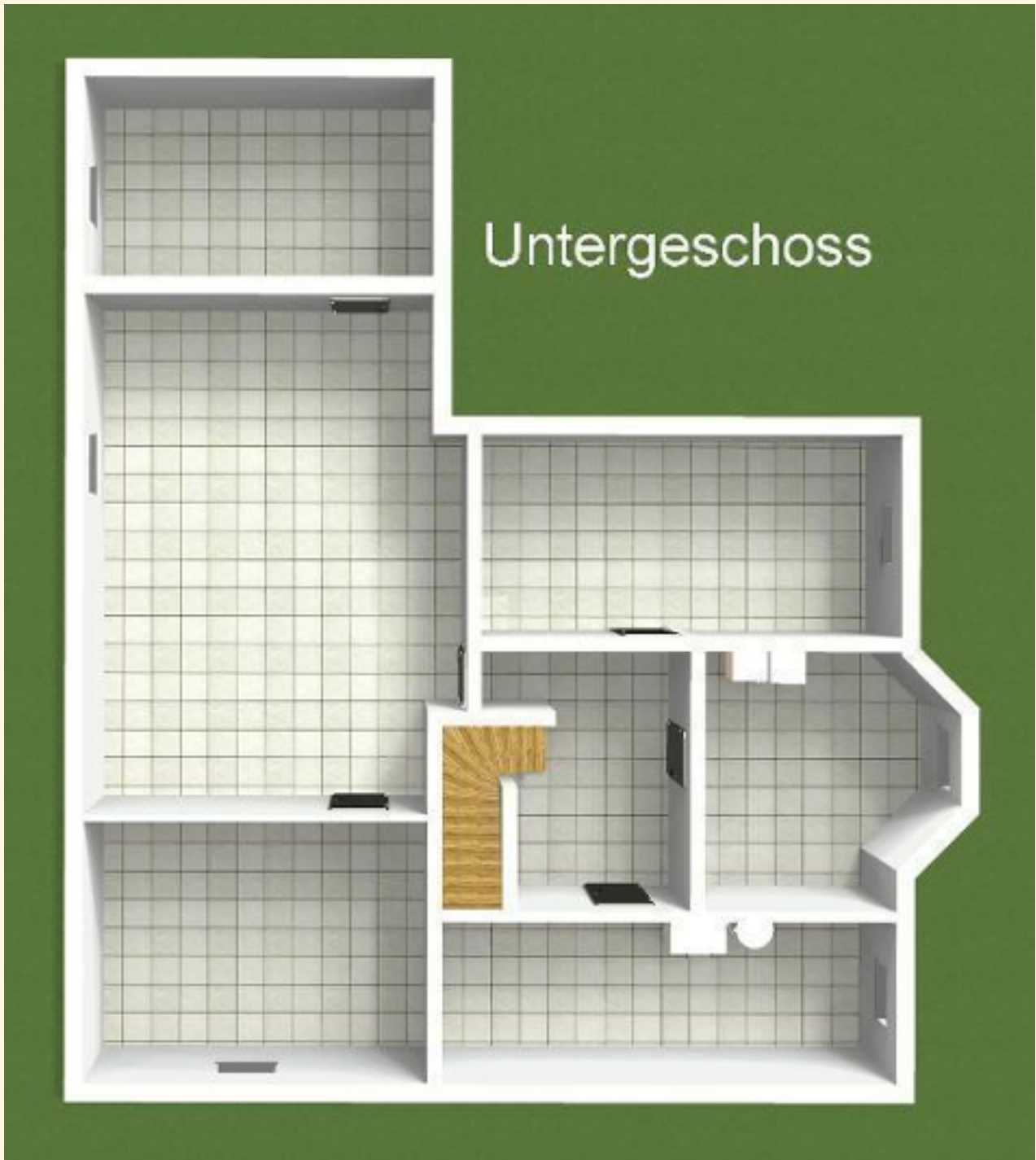
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss



Agentur

Das Angebot wird betreut von

Firma:	Tunk Immobilien GbR
Adresse:	Spessartstr. 2 DE-63796 Kahl Deutschland
Aufsichtsbehörde:	Landratsamt Aschaffenburg Bayernstr. 18 63739 Aschaffenburg
Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):	Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c): Landratsamt Aschaffenburg, Bayernstr. 18 63739 Aschaffenburg
	Verbraucherinformationen: Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online- Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: http://ec.europa.eu/consumers/odr
USt-IdNr:	204/178/53805
Vertretungsberechtigter:	Dipl. Ing. (FH) Rico Tunk & Dipl.-Betriebsw. (FH) Timo Tunk
Webseite:	http://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 Provisionsatz. 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 Provisionsatz 5,95% des notariellen Verkaufspreises inkl. MwSt. vom 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 welchem 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:

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden:

<http://ec.europa.eu/consumers/odr>