

## **\*VERKAUFT\*** Freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus mit Garage und großen Garten in Kahl!

Haus / Kauf

### Allgemeine Informationen

#### Allgemein

Objekt-Nr:	1970
Adresse:	DE-63796 Kahl Deutschland

#### Preise

Kaufpreis:	329.000,00 EUR
Courtage / Provision:	5,95 % vom Netto-Verkaufspreis inkl. gesetzl. MwSt.

#### Flächen

Wohnfläche:	ca. 143 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	6
Anzahl Badezimmer:	2
Grundstücksfläche:	ca. 752 m <sup>2</sup>
Stellplatzart:	Doppelgarage

#### Ausstattung

Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Öl
Bodenbelag:	Fliesen, PVC, Parkett, Teppich
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Küche:	Wohnküche
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Fenster
Keller:	ja
Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Verglasung:	doppelt verglast, einfach verglast

#### Zustandsangaben

Baujahr:	1957
----------	------

**Verwaltung**

verfügbar ab:

Nach Vereinbarung

**Energieausweis**

Energieausweis vorhanden:

ja

Energieeffizienzklasse:

G

erstellt am:

22.07.2019

gültig bis:

21.07.2029

Art des Energieausweises:

nach Verbrauch

Verbrauchskennwert insgesamt:

ca. 236,5 kWh/(m²a)

Verbrauch inkl. Warmwasser:

ja

**Beschreibung im Detail**

Dieses freistehende Haus mit einem großen Garten liegt zurückversetzt an einer Durchgangsstraße gelegen und lässt sich als Ein- bis Zwei- bzw. Mehrgenerationenhaus nutzen. Das Obergeschoss ist derzeit vermietet und die Mieter würden wenn möglich, gerne weiterhin hier wohnen bleiben. Das Erdgeschoss stünde nach einer Renovierung entweder zur eigenen Nutzung oder ebenfalls zur Vermietung zur Verfügung.

Baujahr:1957

Grundstücksgröße:752 m²

Wohnfläche:ca. 143 m²

Anzahl Zimmer:6 (4 + 2 kleine Zimmer)

Aufteilung:

Erdgeschoss: (ca. 71m²)

Eingang in Treppenhausflur,ca. 3,00 m²

Diele,Teppichbodenca. 5,50 m²

Schlafzimmer, Parkettboden,ca. 18,00 m²

Wohnzimmer, , Parkettboden,ca. 19,50 m²

Tageslicht-Bad, mit Wanne, Waschbecken und WC, gefliestca. 5,00 m²

Kleines Kinderzimmer/Büro, Parkettboden,ca. 7,00 m²

Wohnküche, PVC, mit Ausgang auf die Terrasseca. 13,50 m²

Terrasse,(Fläche ca. 12,25m<sup>2</sup>) nach DINca. 3,00 m<sup>2</sup>

Obergeschoss: (ca. 72m<sup>2</sup>)

Treppenhausflur,ca. 3,00 m<sup>2</sup>

Diele, Parkettbodenca. 5,50 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer, Parkettboden,ca. 18,00 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer, Parkettboden,ca. 19,50 m<sup>2</sup>

Tageslicht-Bad, mit Wanne, Waschbecken und WC, gefliestca. 5,00 m<sup>2</sup>

Kleines Kinderzimmer/Büro, Parkettboden,ca. 7,00 m<sup>2</sup>

Wohnküche, Laminat, mit Ausgang auf den Balkonca. 13,50 m<sup>2</sup>

Balkon, überdacht(Fläche ca. 7m<sup>2</sup>) nach DINca. 3,50 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss ist über das Treppenhaus erreichbar und ist eingeschränkt Ausgebaut, mit einer Stehhöhe von unter 2 Metern. Es wird derzeit als Lagerfläche verwendet und verfügt über einen zusätzlichen Raum mit Fenster und Heizkörper.

Untergeschoss:

Zugang vom Treppenhaus, als auch über Seiteneingang

Flur,

Hauswirtschaftsraum,

Vorratsraum,

Kellerraum,

Heizungsraum,

Tankraum

## **Beschreibung der Lage**

Kahl ist durch seine Lage, als bayrischer Ort direkt an Hessen angrenzend, sehr beliebt. Es liegt ca. 30km östlich von Frankfurt, zwischen Aschaffenburg und Hanau und hat ca. 7.000 Einwohner. Am Ort selbst findet man alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Kindergärten und Schulen, Hotels, als auch Ärzte und Apotheken. Kahl ist bekannt für sein großes Kultur- und Freizeitangebot, sowie durch seine schöne Seenplatte und die Rad- und Wanderwege entlang des Mains. In Kahl halten die Eilzüge nach Frankfurt/Main und Aschaffenburg und die Autobahnauffahrt (Richtung Frankfurt, Hanau, Fulda, Gießen) ist in ca. 5 Minuten per PKW zu erreichen. In Kahl zu wohnen bedeutet, durch die Kombination der hervorragenden Infrastruktur und der Natur, gute Lebensqualität zu genießen!

## **Weitere Informationen**

- Massive Stein auf Stein Bauweise
- Massive Betondecken im Erd- und Obergeschoss
- Zwischenzeitliche Erneuerung des Bades im Obergeschoss (ca. 2012)
- Doppelgarage vorhanden
- Der Garten besteht aus einem Rasen- und einem Nutzgartenteil
- Das Haus ist unterkellert und mit einen Nebeneingang zusätzlich begehbar
- Das Dachgeschoss ist eingeschränkt ausgebaut und ist über das Treppenhaus erreichbar
- Öl-Zentralheizung (1998)
- Das Erdgeschoss müsste vor einem Einzug oder einer Vermietung neu renoviert/saniert werden
- Aufgrund der noch zu tätigen Investitionskosten, ist noch ein Verhandlungsspielraum bezüglich des Preises vorhanden
- Das Obergeschoss ist derzeit für 500€ plus Nebenkosten vermietet und die Mieter würden, wenn möglich, gerne weiterhin hier wohnen bleiben
- Sowohl Bahn- und Bushaltestellen, als auch Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Kürze erreichbar



---

Alle Angaben stammen vom Eigentümer und/oder aus Unterlagen Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben kann daher keine Haftung übernommen werden.

Wichtige Daten sind vom Kaufinteressent am Objekt zu prüfen.

## Galerie



01-Zugang zum Balkon OG



02-Schlafzimmer OG



03-Wohnzimmer OG



04-Wohnzimmer OG





05 - Flur OG



06-Bad im OG





07-Küche OG



08-Balkon



09 - Bad im EG



10 - Flur EG



11 - Wohnzimmer EG



12 - Schlafzimmer EG



13 - Kinderzi. Büro EG



Erdgeschoss



Obergeschoss



## 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.