

***VERKAUFT* Idealer Süd-West Garten! Großzügiges Ein- bis Zweifamilienhaus, mit Garage in Kahl!**

Haus / Kauf

Allgemeine Informationen

Allgemein

Objekt-Nr:	1971
Adresse:	DE-63796 Kahl Deutschland

Preise

Kaufpreis:	auf Anfrage
Courage / Provision:	5,95 % vom Netto-VerKaufspreis inkl. gesetzl. Mwst.

Flächen

Wohnfläche:	ca. 155 m ²
Zimmerzahl:	6
Anzahl Badezimmer:	2
Grundstücksfläche:	ca. 531 m ²
Stellplatzart:	Garage

Ausstattung

Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Bodenbelag:	Fliesen, PVC, Parkett, Teppich
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
Keller:	ja
unterkellert:	ja
Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd, West
Verglasung:	doppelt verglast
Rollladen:	ja

Zustandsangaben

Baujahr:	1964
----------	------

Verwaltung**verfügbar ab:**

Nach Vereinbarung

Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	F
erstellt am:	27.03.2017
gültig bis:	26.03.2027
Art des Energieausweises:	nach Bedarf
Endenergiebedarf insgesamt:	ca. 199,9 kWh/(m ² a)

Beschreibung im Detail

Diese Immobilie ist giebelseitig an das Nachbarhaus angebaut und verfügt über einen Vorgarten und einen herrlichen Rückgarten, bei welchen man auch die Nachmittags- und Abendsonne noch genießen kann. Es liegt in einer ruhigen und begehrten Wohnlage von Kahl am Main und lässt sich als Ein- bis Zwei- bzw. Mehrgenerationenhaus verwenden. Das Erdgeschoss und Obergeschoss stünde nach einer Renovierung entweder zur eigenen Nutzung oder zur Vermietung für ein bis zwei Familien zur Verfügung.

Baujahr:1964**Grundstücksgröße:**ca. 531 m²**Wohnfläche:**ca. 155 m²**Anzahl Zimmer:**6 (4 + 2 kleine Zimmer)**Aufteilung:****Erdgeschoss:** (ca. 77m²)Eingang in Treppenhausflur,ca. 3,00 m²Flur,Teppichboden, mit praktischen kleinem Einbauschrankca. 5,00 m²Schlafzimmer, PVCca. 15,00 m²Kinderzimmer, Teppichca. 11,00 m²Tageslicht-Bad, mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WC, gefliestca. 6,50 m²Küche, PVC,ca. 9,00 m²

Esszimmer, mit Durchgang zum Wohnzimmer ca. 11,00 m²

Wohnzimmer, Teppich, mit Ausgang auf die Terrasse ca. 18,00 m²

Terrasse, (Fläche ca. 5,00 m²) nach DIN ca. 1,50 m²

Obergeschoss: (ca. 78 m²)

Treppenhausflur, ca. 3,00 m²

Flur, Teppichboden, mit praktischen kleinen Einbauschranken ca. 5,00 m²

Schlafzimmer, PVC, ca. 15,00 m²

Kinderzimmer, Teppich ca. 11,00 m²

Tageslicht-Bad, mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WC, gefliest ca. 6,50 m²

Küche, PVC, ca. 9,00 m²

Esszimmer, mit Durchgang zum Wohnzimmer ca. 11,00 m²

Wohnzimmer, Parkettboden, mit Ausgang auf den Balkon ca. 18,00 m²

Balkon, überdacht (Fläche ca. 6 m²) nach DIN ca. 3,00 m²

Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss ist über das Treppenhaus erreichbar und ist noch nicht ausgebaut, aber bereits gedämmt, mit einer Stehhöhe von über 2 Metern und verfügt über mehrere Fenster.

Untergeschoss:

Zugang vom Treppenhaus, als auch über Seiteneingang

Flur,

Kellerraum

Hauswirtschaftsraum,

Kellerraum,

Vorratsraum,

Kellerraum,

Heizungsraum

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
- Garage mit kleiner rückseitiger Werkstatt
- Der Garten besteht aus einem Front- und einem Rückgarten mit süd-westlicher Ausrichtung
- Das Haus ist unterkellert und mit einen Nebeneingang zusätzlich begehbar
- Der Spitzboden ist über das Treppenhaus erreichbar
- Das Erdgeschoss verfügt über eine Terrasse und das Obergeschoss über einen Balkon, jeweils mit Markise
- Gas-Brennwertheizung (2009) wurde von einer Fachfirma regelmäßig gewartet
- Fenster mit Isolierverglasung und Außenrollen (teilweise 1985 und 1987)
- Massive Neueindeckung des Garagendachs (1989)
- Das Dach wurde zwischenzeitlich neu gedeckt und gedämmt (1992)
- Die Hausfassade wurde neu angestrichen (1993)
- Die Fallrohre der Bäder wurden erneuert (2004)
- Zudem wurden die Dachziegel gereinigt und das Dach versiegelt (2012)



-
- Das Erdgeschoss und Obergeschoss müsste vor einem Einzug oder einer Vermietung neu renoviert/saniert werden. Wir empfehlen zudem eine Modernisierung der Elektrik.
 - Bezugsfrei nach Vereinbarung

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 - Wohnzimmer Obergeschoss



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:

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 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.