VERKAUFT Mieteinnahmen mitnehmen und/oder selber bewohnen! 2-3 Familienhaus in Alzenau-Stadt!

Mehrfamilienhaus / Kauf

Allgemeine Informationen

Allgemein

Objekt-Nr:	1973c
Adresse:	DE-63755 Alzenau Deutschland

Preise

Kaufpreis:	auf Anfrage
Courtage / Provision:	3,00 % vom Netto-VerKaufspreis inkl. gesetzl. Mwst. vom Käufer

Flächen

Wohnfläche:	ca. 296 m²
Anzahl Wohneinheiten:	3
Zimmerzahl:	11
Anzahl Badezimmer:	3
Anzahl Schlafzimmer:	6
Anzahl Balkons:	2
Anzahl Terrassen:	1
Grundstücksfläche:	ca. 408 m²

Ausstattung

Heizungsart:	Ofen, Zentralheizung
Befeuerung:	Gas, Holz
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Fenster
Keller:	ja
Garten /-nutzung:	ja
Wintergarten:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd
Kamin (Anschluss):	ja
Fenster:	Holz, Kunststoff

Zustandsangaben

Baujahr:	1939

Verwaltung

vermietet:	ja
verfügbar ab:	Nach Vereinbarung

Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	D
erstellt am:	30.08.2022
gültig bis:	30.08.2032
Art des Energieausweises:	nach Bedarf
Endenergiebedarf insgesamt:	ca. 113 kWh/(m²a)

Beschreibung im Detail

Dieses freistehende Haus mit zwei Wohnungen und wohnlich ausgebauten Räumen im Dachgeschoss, einem Anbau als Lager/Garage und einem kleineren Garten ist in dem beliebten Ort Alzenau gelegen. Alle Wohnungen und Dachräume sind derzeit lang und zuverlässig, ohne Mietrückstände vermietet. Die Wohnung im 1. OG steht ab dem 01.06. zur Freien Nutzung oder Neuvermietung zur Verfügung. Das Anwesen ist daher besonders für Kapitalanleger oder zur Eigennutzung mit zusätzlicher Mieteinnahme oder für Mehrgenerationenwohnen geeignet.

Baujahr: 1939 Vollendung, Aufstockung 1953, Anbau 1964, Dachstuhl Neu

1977, letzte Modernisierung 2020

Grundstücksgröße:ca. 408 m² Hauptgrundstück, ca. 26 m² Bürgersteig, ca. 97 (halbe) m² Zufahrt, ca. 7 (halbe) m² Verkehrsfläche

Wohn-/Nutzfläche:ca. 296 m²

Erdgeschoss:ca. 99 m², 4 Zi + Wintergarten

Obergeschoss: ca. 109m², 4 Zi.

Dachgeschoss: ca. 88 m², 3 Räume

Anzahl Zimmer:11 (8 Zimmer + 3 Räume, davon ca. 6 Schlafzimmer)

Anzahl Autostellplätze:6-9 (3-4 im Hof, 2 neben Haus, 1 im Anbau, 1-2 vor dem Haus)

Mieteinnahmen:ca. 24.000€ pro Jahr

-> Ab dem 01.06.2023 steht die Wohnung im 1.OG frei zur Neuvermietung oder zur Eigennutzung zur Verfügung

Aufteilung:

Die Aufteilung der Wohnungen, Grundrisspläne, weitere Bilder und nähere Informationen erhalten Sie nach Ihrer Anfrage bei uns, im Exposé.

Beschreibung der Lage

Alzenau verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit allen Arten von Einkaufsmöglichkeiten, Grund-, Haupt- und weiterführende Schulen, Kindergärten und Kindertagesstätten, sowie Fachärzte und ein Kreiskrankenhaus. Auch das vielfältige Kultur- und Freizeitangebot (Schwimmbad, Badeseen, Wander- und Radwege) lässt keine Wünsche für eine aktive Freizeitbetätigung offen. Ebenso die verkehrsgünstige Lage mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Bahnanschluss und guter Autobahnanbindung. Mit direktem Anschluss an die A45, weiter an die A3, A5 und A66, lassen sich Aschaffenburg, Hanau, Frankfurt und der Rhein-Main Flughafen zügig erreichen.

Alzenau genießt durch seine schöne Lage am Rande des Spessarts, den Flair seiner imposanten Burg, der gemütlichen Weinlokale in Alzenau selbst und seinen eingemeindeten Stadtteilen, den Ruf einer liebenswerten Kleinstadt in Unterfranken.

Hier lässt es sich gut leben!

Weitere Informationen

·Folgende Arbeiten/Sanierungen würden über die Jahre durchgeführt:

o1934 Baugenehmigung

o1939Vollendungsmeldung

o1953Aufstockung

o1964Anbau

o1977Dachstuhl neu und gedreht

o1981Dachstuhl zu Wohnzwecken ausgebaut

o1997-1999 EG und 1.OG Wohnungen saniert, Leitungen erneuert und Bäder gemacht

o1999/2000 teilweise Hausaußenisolierung

o2009 Gasbrenner erneuert

o2010Hof gepflastert, Abwasser und Außenanlage gemacht

o2015Dachrinnen erneuert

o2016Elektrik überarbeitet

o2019 Wärmetauscher erneuert

o2020Alle Dachziegel erneuert, Dachdämmung/Doppelisolierung neu angebracht

o2020teilweise Dachflächenfenster erneuert

·Endenergiebedarf 113 kWh/m²a

·Der Garten besteht aus einem kleinen Rasen- und Nutzgartenteil

·Doppelstöckiger Anbau welcher als Lager und kleine Garage genutzt werden kann

·Im Erdgeschoss ist ein Holzofen bereits angeschlossen, im Obergeschoss kann einer an den Schornstein angeschlossen werden und Im Dachgeschoss befindet sich zudem ein gemauerter Ofen, der derzeit nicht benutzt wird, aber bis 2024 noch betrieben werden kann und könnte dann im Anschluss bei Bedarf gegen einen neuen ausgetauscht werden

·Gas-Zentralheizung (2009)

·Die Wohnungen und Dachräume sind derzeit für 2000€/Monat, 24.000€/Jahr vermietet. Die Mieter wohnen teilweise mehrjährig, teilweise langjährig und zuverlässig, ohne Mietrückstände in den Wohnungen. Die Mieter im Erdgeschoss übernehmen zudem die Hof- und Straßenreinigung auch im Winter, Treppenreinigung im Eingangsbereich und Kellertreppe, sowie die Gartenpflege, als auch kleinere Hausmeistertätigkeiten

·Die Mieter der Wohnung im 1.OG haben zum 31.05.2023 gekündigt, wodurch diese Wohnung ab dem 01.06.23 entweder neu vermietet werden kann oder zur Eigennutzung zur Verfügung stehen würde

·Weitere Informationen nach Ihrer Anfrage bei uns, im Exposé.

Die Eigentümer haben mit dem Haus schöne Zeiten verbringen dürfen, sie verreisen jedoch häufig und möchten ggf. auch im Ausland ansässig werden, daher wartet das Haus nun auf seine neuen Eigentümer!

Irrtum vorbehalten! Alle Angaben stammen vom Verkäufer oder aus Unterlagen Dritter! Für deren Richtigkeit kann keine Haftung übernommen werden und sind vom Interessenten vor Ort zu überprüfen!

Galerie



Wohnen DG c



Wohnen DG a



Balkon DG



Essbereich DG



Schlafzimmer OG



Wohn-Esszimmer OG



Wohn-Esszimmer EG



Wohnen EG



Küche EG



Garten



Bad OG



Flur OG



Küche OG



Balkon OG

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.