

***VERKAUFT* Traumhafter Fernblick und begehrte Lage!
Einfamilienhaus mit eigenem Waldstück in Alzenau-Hörstein!**

Einfamilienhaus / Kauf

Allgemeine Informationen

Allgemein

Objekt-Nr:	1975a
Adresse:	DE-63755 Alzenau Deutschland
Region:	Alzenau

Preise

Kaufpreis:	auf Anfrage
Courage / Provision:	3,57 % vom Netto-VerKaufspreis inkl. gesetzl. Mwst. vom Käufer

Flächen

Wohnfläche:	ca. 241 m ²
Zimmerzahl:	9
Anzahl Badezimmer:	2
Grundstücksfläche:	ca. 811 m ²
Stellplatzart:	Garage

Ausstattung

Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Öl
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat, Parkett
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
Sicherheitstechnik:	Alarmanlage
Keller:	ja
Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd, West
Kamin (Anschluss):	ja
Kamin (Art):	Kachelofen
Sauna:	ja

Zustandsangaben

Baujahr: 1972

Umfeld

Aussicht: Fernblick

Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	F
erstellt am:	22.04.2023
gültig bis:	21.04.2033
Art des Energieausweises:	nach Bedarf
Endenergiebedarf insgesamt:	ca. 174,4 kWh/(m ² a)

Beschreibung im Detail

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit eigenem Waldstück, liegt in einer der beliebtesten Lagen von Alzenau-Hörstein und kommt vielen Ansprüchen entgegen. Es bietet Ihnen viel Platz für die Familie, ggf. Mehrgenerationenwohnen oder evtl. Wohnen und Arbeiten!

Baujahr: 1972 (seither ständige Investitionen siehe unter Sonstiges)

Grundstücksgröße: ca. 811 m²

Wohnfläche: ca. 130 m² + ca. 111 m² wohnlich ausgebauten Räume im Erdgeschoss

Nutzfläche: ca. 100 m²

Anzahl Zimmer: 9

Raumaufteilung:

Erdgeschoss/Sockelgeschoss:

Eingang in Diele mit Garderobe, Sandsteinboden

Flur, Sandsteinboden

Zimmer, Parkett

Zimmer, Parkett

TGL-Bad mit Wanne, Schwallbrause, Waschbecken, WC, Bidet und Sauna

2 Zimmer, Laminat, mit Kachelofen und separaten Ausgang zum Garten

kleines Zimmer, gefliest

Heizungsraum, mit Zugang zum Öllager

Obergeschoss:

Diele, Parkett, mit Ausgang zum Garten

Gäste-WC

Tageslicht-Bad mit Dusche, Waschbecken, gefliest

Wohn-Esszimmer, Parkett, mit Ausgang auf den Balkon

Küche, gefliest,

Speisekammer bei der Küche

Zimmer, Parkett

Zimmer, Parkett, mit Ausgang auf

den überdachten großen sonnigen Balkon mit Abstellkammer

kleines Zimmer, Parkett

Dachgeschoss:: (Isoliert und für den endgültigen Ausbau vorbereitet)

Großer Raum mit Fenstern und Anschlüssen für Wasser, Strom und Heizung

Beschreibung der Lage

Sie finden in Hörstein mehrere Supermärkte und etliche gute Geschäfte und alles was das Leben sonst angenehm macht. In der Nachbarortschaft Wasserlos befindet sich sogar ein Krankenhaus. Alzenau selbst bietet Ihnen eine sehr gute Infrastruktur mit allen Arten von Einkaufsmöglichkeiten, Grund-, Haupt- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten und Kindertagesstätten. Die Verkehrsanbindung gestaltet sich durch die bis nach Hanau führende Kahlgrundbahn und die dortigen Anschlüsse der SB und der Bahnanschlüsse nach Frankfurt und Gelnhausen sehr bequem.

Auch 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 in Alzenau selbst und seinen eingemeindeten Stadtteilen, den Ruf einer liebenswerten Kleinstadt in Unterfranken (ca. 19.000 Einwohner).

Hier lässt es sich gut leben!

Weitere Informationen

- o 2009: Ölzentralheizung mit Ölbrennwertkessel (Buderus) erneuert und Solaranlage für Brauchwassererwärmung installiert
 - o 2007: Dachdämmung (ca. 20cm) angebracht, Treppenhaus umgestaltet, elektrisches Garagentor und Garagendach erneuert
 - o 1997: Böden, Bäder und Sauna erneuert, Garten neu angelegt und eine Fassadendämmung als Wärmeschutz angebracht. Fenster teilweise erneuert.
 - o Sauna (für 4 Personen) mit Wellnessbereich
 - o In den Räumlichkeiten im Erdgeschoss könnte sich ggf. ein Büro mit separaten Kundeneingang oder aber evtl. eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Freisitz realisieren lassen
 - o Süd-West Balkon mit Markise
 - o Eine extra große Garage mit weiteren Staumöglichkeiten und mit einem Stellplatz davor
 - o Kachelofen im Erdgeschoss
 - o Alarmanlage
 - o Bauweise: Ingolstädter Systemhaus
 - o Massives Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss in System-Ständerbauweise
 - o Dachbedeckung des Hauses: Pfannen (2007 neu versiegelt)
 - o Schornstein: Zweizügig
 - o Ruhige Lage
 - o Großer Garten mit Sitzgelegenheit und viel Rasenfläche, welcher auch ggf. Platz für einen Swimmingpool bieten könnte
 - o Gartenhütte
 - o Besonderheit: Eigenes Waldstück von ca. 380 m² (ggf. Holz für Kachelofen)
 - o Dieses Haus steht nach Absprache zum Einzug bereit.
 - o Viele liebevolle Details die das Anwesen interessant machen.
- Die Bewohner dieses Hauses haben hier schöne Zeiten verbringen dürfen, aber jetzt ist es



zu groß geworden und wartet auf Sie!

Dieses Objekt ist ideal: wenn Sie für Ihre Familie ein großes Haus benötigen, Sie mit Ihren Eltern einziehen oder Sie Wohnen und Arbeiten verbinden möchten.

Irrtum vorbehalten! Alle Angaben stammen vom Verkäufer oder aus Unterlagen Dritter! Für deren Richtigkeit oder Vollständigkeit, kann keine Haftung übernommen werden!

Galerie



Wohn-Esszimmer



Wohnbereich



Sauna



Badezimmer mit Sauna und Wellnessbereich



Wellness



Zimmer



Zimmer



Eingangsdiele



Zimmer



Duschbadezimmer OG



Balkon



Garten



Grill und Sitzgelegenheit



Fernblick bis nach Frankfurt

Erd-Sockelgeschoss

Erdgeschoß



Obergeschoss

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.