

Besondere Gelegenheit! 3 Häuser in direkter Nachbarschaft, derzeit vermietet, in Kahl am Main!

Mehrfamilienhaus / Kauf

Allgemeine Informationen

Allgemein

Objekt-Nr: 1976

Adresse: DE-63796 Kahl

Deutschland

Preise

Kaufpreis: 1.100.000,00 EUR

Courtage / Provision: 5,95 % vom Netto-VerKaufspreis inkl.

gesetzl. Mwst. vom Käufer

Flächen

Wohnfläche: ca. 465 m²

Anzahl Wohneinheiten: 6

Zimmerzahl: 24

Anzahl Badezimmer: 6

Anzahl Schlafzimmer: 12

Anzahl Balkons: 3

Grundstücksfläche: ca. 1.412 m²

Stellplatzart: Garage

Ausstattung

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerung: Öl

Bauart des Hauses: Massivhaus

Badezimmer: mit Badewanne, mit Fenster

Keller: ja unterkellert: ja Garten /-nutzung: ja Balkon / Terrasse: ja

Ausrichtung Balkon / Terrasse: Süd, West **Fenster:** Kunststoff

Rollladen: ja



Zustandsangaben

Baujahr: 1965

Verwaltung

verfügbar ab: Nach Vereinbarung

Energieausweis

Energieausweis vorhanden: ja **Energieeffizienzklasse:** G

erstellt am: 02.07.2023
gültig bis: 01.07.2033
Art des Energieausweises: nach Bedarf

Endenergiebedarf insgesamt: ca. 221,1 kWh/(m²a)

Beschreibung im Detail

Besondere Gelegenheit!

3 Häuser in direkter Nachbarschaft, derzeit vermietet, in Kahl am Main!

Diese drei großzügigen Ein- bis Zweifamilienhäuser, welche sich auch als Mehrgenerationenhäuser verwenden lassen, sind immer zwei Häuser zusammen, giebelseitig an das jeweilige Nachbarhaus angebaut und verfügen über einen herrlichen Rückgarten mit süd-westlicher Ausrichtung, bei welchen man auch die Nachmittags- und Abendsonne noch genießen kann.

Diese drei Häuser sind jeweils einzeln oder auch zusammen erwerbbar und befinden sich in angrenzender Nachbarschaft in einer ruhigen und begehrten Lage von Kahl am Main. Sie sind derzeit jeweils als Zweifamilienhäuser genutzt und langjährig und ohne Mietrückstände vermietet. Die jeweils 2 Mieter pro Haus würden wenn möglich, gerne weiterhin wohnen bleiben, daher ist dieses Angebot besonders auch für Kapitalanleger geeignet.

Baujahre: Haus 1:1965

Haus 2:1965

Haus 3:1965

Grundstücksgrößen: Haus 1:ca. 515 m²

Haus 2:ca. 452 m²



Haus 3:ca. 445 m²

Wohnflächen: Haus 1:ca. 155 m²

Erdgeschoss:ca. 77,5 m²

Obergeschoss:ca. 77,5 m²

Haus 2:ca. 155 m²

Erdgeschoss:ca. 77,5 m²

Obergeschoss:ca. 77,5 m²

Haus 3:ca. 155 m²

Erdgeschoss:ca. 77,5 m²

Obergeschoss:ca. 77,5 m²

Anzahl Zimmer: Haus 1:8

Erdgeschoss:4

Obergeschoss:4

Haus 2:8

Erdgeschoss:4

Obergeschoss:4

Haus 3:8

Erdgeschoss:4

Obergeschoss:4

Mieteinnahmen: Haus 1: EG: 450 € + NK -> noch keine Rückmeldung

OG: 450 € + NK -> noch keine Rückmeldung

Haus 2: EG: 450 € + NK -> Bereit 685€ zu bezahlen



OG: 500 € + NK -> Bereit 700€ zu bezahlen

Haus 3: EG: 447 € + NK -> Bereit 680€ zu bezahlen

OG: 443 € + NK -> Bereit 650€ zu bezahlen

Kaufpreise: Haus 1: 399.000 € (größeres Grundstück)

Haus 2: 395.000 € (höhere Mieteinnahmen, 2 Fenster neu)

Haus 3: 425.000 € (ein Bad wurde saniert, 2 Fenster neu)

3 Häuser Paket: 1.100.000 € (Rabatt anstelle von 1.219.000€)

Aufteilung:

Erdgeschoss: (ca. 77m²)

Eingang in Treppenhausflur,

Diele,ca. 8,00 m²

Schlafzimmer,ca. 14,50 m²

Kinderzimmer, ca. 10,50 m²

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

Küche, ca. 5,50 m²

Esszimmer, ca. 12,50 m²

Wohnzimmer, mit Ausgang auf die Terrasseca. 20,00 m²

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

Obergeschoss: (ca. 77m²)

Treppenhausflur,

Diele,ca. 8,00 m²

Schlafzimmer,ca. 14,50 m²

Kinderzimmer, ca. 10,50 m²

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

Küche, ,ca. 5,50 m²

Esszimmer, ca. 12,50 m²

Wohnzimmer, mit Ausgang auf den Balkonca. 20,00 m²



Balkon, überdacht(Fläche ca. 5,00m²) nach DINca. 1,50 m²

Dachgeschoss:

Der Spitzboden ist in der Hausnummer 16 über das Treppenhaus erreichbar und ist noch nicht ausgebaut, aber bereits gedämmt und verfügt über mehrere Fenster. In den anderen Häusern ist er über eine Ruckzucktreppe erreichbar.

Untergeschoss:

Zugang vom Treppenhaus, als auch über Seiteneingang

Flur,

Kellerraum

Hauswirtschaftsraum,

Kellerraum,

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
- ·Garage pro Haus



- ·Die Häuser sind unterkellert und mit einen Nebeneingang zusätzlich begehbar
- ·Der Spitzboden ist in dem Haus 2 über das Treppenhaus erreichbar, ansonsten über eine Ruckzucktreppe
- ·Das Erdgeschoss verfügt über eine Terrasse und das Obergeschoss über einen Balkon
- ·Der Garten und Balkon verfügen über eine süd-westliche Ausrichtung
- ·Ölzentralheizung wurde von einer Fachfirma (Fa. Staab) regelmäßig gewartet und repariert
- ·Das Dach wurde zwischenzeitlich neu gedeckt und die oberste Geschossdecke gedämmt (ca. 1990er)
- \cdot Die Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Außenrollos stammen aus dem Jahr 1993

·Ölzentralheizung: Haus 1: 1994

·Ölzentralheizung: Haus 2: 1992

·Ölzentralheizung: Haus 3: 1994

- ·Die Schornsteinverkleidung wurde ebenfalls erneuert
- ·Die Balkone und Terrassen wurden erneuert (ca. 2000er)
- ·Die Öltanks wurden beschichtet (ca. 2000er)
- ·Ein Bad im Haus 3, EG, wurde erneuert (2015)
- ·Alle Außenrollos wurden erneuert (2018)
- ·Alle Kellertüren zum Garten wurden erneuert (ca. 2020)
- ·Im Haus 3 wurden zwei Fenster und eine Balkontür mit 3 Fach Verglasung erneuert (2023)
- ·Im Haus 2 wurde ein großes Fenster und Terrassentür mit 3 Fach Verglasung erneuert (2023)
- ·Die Mieter bestellen eigenständig das Öl, derzeit keine Zwischenzähler, daher Abrechnung von Heizung und Wasser nach Personenzahl, derzeit ca. 50/50
- ·Wir empfehlen eine Modernisierung der Elektrik.
- Die jeweils 2 Mieter pro Haus würden wenn möglich, gerne weiterhin wohnen bleiben, daher ist dieses Angebot besonders auch für Kapitalanleger geeignet.



·Die Eigentümer der Häuser wollen sich verkleinern und daher warten die Häuser nun auf Ihre neuen Eigentümer

Irrtum vorbehalten! Alle Angaben vom Verkäufer oder aus Unterlagen Dritter!



Galerie



Haus 1, OG, Wohnzimmer



Haus 1, OG, Esszimmer



Haus 1, OG, Zimmer



Haus 1, OG, Diele



Haus 1, OG, Schlafzimmer



Haus 1, OG, Küche



Haus 1, OG, Gartenanteil



Haus 2, EG, Wohnzimmer



Haus 2, EG, Wohnzimmer



Haus 2, EG, Esszimmer



Haus 2, EG, Diele



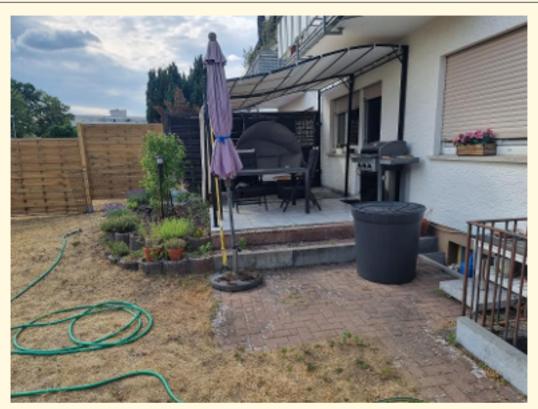
Haus 2, EG, Zimmer



Haus 2, EG, Küche



Haus 2, EG, Schlafzimmer



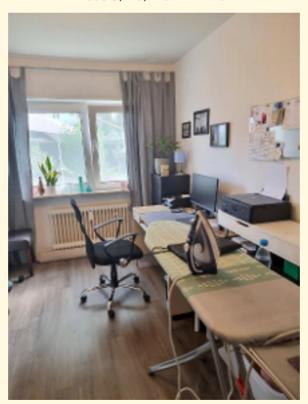
Haus 2, EG, Terrasse



Haus 3, EG, Wohnzimmer



Haus 3, EG, Wohnzimmer



Haus 3, EG, Zimmer



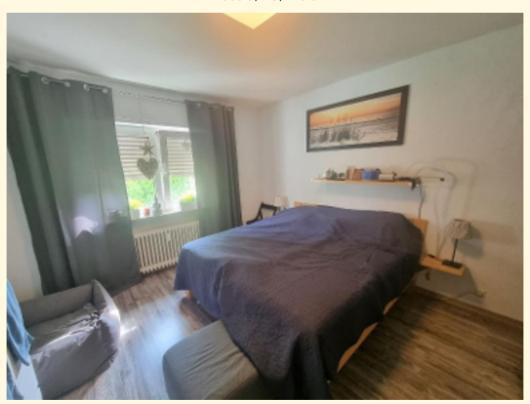
Haus 3, EG, Küche



Haus 3, EG, Esszimmer



Haus 3, EG, Diele



Haus 3, EG, Schlafzimmer



Haus 3, EG, saniertes Badezimmer



Haus 3, EG, Hobbyraum Keller



Haus 3, EG, Terrasse und Garten



Beispiel Erdgeschoss





Beispiel Obergeschoss



Agentur

Das Angebot wird betreut von

Firma: Tunk Immobilien GbR

Spessartstr. 2 DE-63796 Kahl Adresse:

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

Dipl. Ing. (FH) Rico Tunk & Dipl.-Betriebsw. (FH) Timo Tunk Vertretungsberechtigter:

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 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 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:

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