VERKAUFT Moderne, neuwertige 3 Zi.- Wohnung zur Eigennutzung oder Neuvermietung mit Einbauküche, Garage und überdachter Loggia in Kahl am Main!

Wohnung / Kauf

Allgemeine Informationen

Allgemein

Objekt-Nr:	E993
Adresse:	DE-63796 Kahl Deutschland

Preise

Kaufpreis:	299.000,00 EUR
inkl. Stellplatz:	nein
Stellplatzpreis:	15.000,00 EUR
Courtage / Provision:	3,57 % vom Netto-VerKaufspreis inkl. gesetzl. Mwst. vom Käufer

Flächen

Wohnfläche:	ca. 71,5 m²
Zimmerzahl:	3
Anzahl Stellplätze:	1
Stellplatzart:	Garage

Ausstattung

Art der Ausstattung:	gehoben
Heizungsart:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Befeuerung:	Gas, Luft-Wasser-Wärmepumpe
Bodenbelag:	Fliesen, Parkett
Küche:	Einbauküche, mit Geschirrspüler, offene Küche
Badezimmer:	mit Anschluss für Waschmaschinen, mit Dusche
weitere Räume:	Abstellraum, Fahrradraum
Personenaufzug:	ja
Keller:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Ost

Verglasung:	dreifach verglast
Rollladen:	ja
Rollladen (Art):	elektrisch

Zustandsangaben

Baujahr:	2018
Alter:	Neubau
Zustandsart:	neuwertig

Verwaltung

verfügbar ab:	März/April.2024
Lage im Gebäude:	Hinterhaus

Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	A+
erstellt am:	01.07.2016
gültig bis:	01.07.2026
Art des Energieausweises:	nach Bedarf
Endenergiebedarf insgesamt:	ca. 19,1 kWh/(m²a)

Beschreibung im Detail

Moderne, neuwertige 3 Zi.- Wohnung zur

Eigennutzung oder Neuvermietung mit

Einbauküche, Garage und überdachter Loggia

in Kahl am Main!

Diese helle 3 Zimmer Eigentumswohnung befindet sich in einem 2018 neu erbauten Haus mit 6 Wohnparteien, in Verwaltung mit einem weiteren neu erbauten Haus mit 8 Parteien. Sie befindet sich im 1. Obergeschoss (mit Aufzug) in einer zentralen, aber dennoch ruhigen, zurückversetzten Lage von Kahl, mit schönem Blick auf die Kahlwiesen, als auch den Fluß Kahl. In der Nähe befinden sich Einkaufsmärkte des täglichen Bedarfs, auch Bushaltestellen lassen sich ebenfalls bequem zu Fuß erreichen. Die Wohnung steht ab ca. März/April 2024 zur Neuvermietung als auch zur Eigennutzung zur Verfügung.

Baujahr: 2016-2018

Wohnfläche:ca. 71,5 m²

Aufteilung:

Eingang in

Flur,ca. 11,50 m²

Helles Wohn-Esszimmer, mit Integrierter Küche und hochwertiger EBKca. 24,50 m²

mit Ausgang auf überdachte Loggia (ca. 5,92 m²) nach DINca. 3,00 m²

Schlafzimmer mit französischem Balkonca. 16,00 m²

Büro-/Gäste-/Kinderzimmer, ebenfalls mit Ausgang auf die Loggia ca. 9,50 m²

Modernes Badezimmer, mit Dusche, WC und Anschluss für Waschmaschine, gefliest ca. 6,00 m²

Abstellkammerca. 1,00 m²

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. 8.000 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 hält der RE 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

·Elektrische Rollläden

·Parkettböden

·Fußbodenheizung

·Aufzug

·Garage mit Zugang zum Aufzug (Kaufpreis Garage 15.000€)

·Hybrid - Gas-Brennwert-Heizung und Wärmepumpe

·Gebäude mit hochdämmenden Materialien

·Wärmespeichernde Geschossdecken

·3-fach verglaste bodentiefe Fenster

·Abstellraum

·Kellerraum mit Anschluss für Waschmaschine

·Hochwertige Einbauküche (ehemaliger Kaufpreis ca. 20.000€)

·Überdachte Loggia (Ostausrichtung)

·digitale Sat-Anlage

·Gute zentrale, dennoch ruhige zurückversetzte Lage, mit Blick auf die Kahlwiesen. Bushaltestellen und Einkaufsläden des täglichen Bedarfs lassen sich schnell zu Fuß erreichen.

·Hausmeisterservice, Gebäudereinigung und Außenanlagenpflege vorhanden

·Innenliegendes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Anschluss für Waschmaschine

·Gepflegte Wohnanlage

·Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit mtl. ca. €281,- für die Wohnung und ca. €46,- für die Garage, inkl. Instandhaltungskosten, Verwaltung und Hausmeisterservice, hiervon umlegbar sind ca. €262,-

·Die Wohnung war für €750,- + Nebenkosten seit 2019 vermietet (wobei nun auch ein höherer Mietzins von ca. 13-14€/m² vorstellbar wäre) und steht ab ca. März/April 2024 zur Verfügung und ist somit sowohl für Kapitalanleger zur Neu-Vermietung, als auch zur Eigennutzung geeignet.

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

Galerie



00 - Aussenansicht



001 - Eingangsbereich



01 - Wohn-Essbereich a



01 - Wohn-Essbereich b



01 - Wohn-Essbereich c



02 - Wohn-Essbereich d



02 - Wohn-Essbereich e



03 - hochwertige EBK a



03 - hochwertige EBK b



04 - integrierte Küche



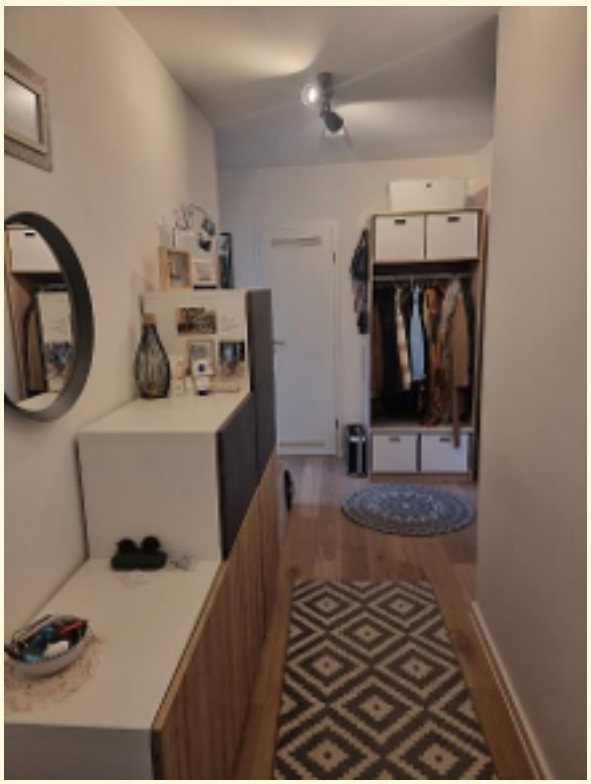
05 - Balkon



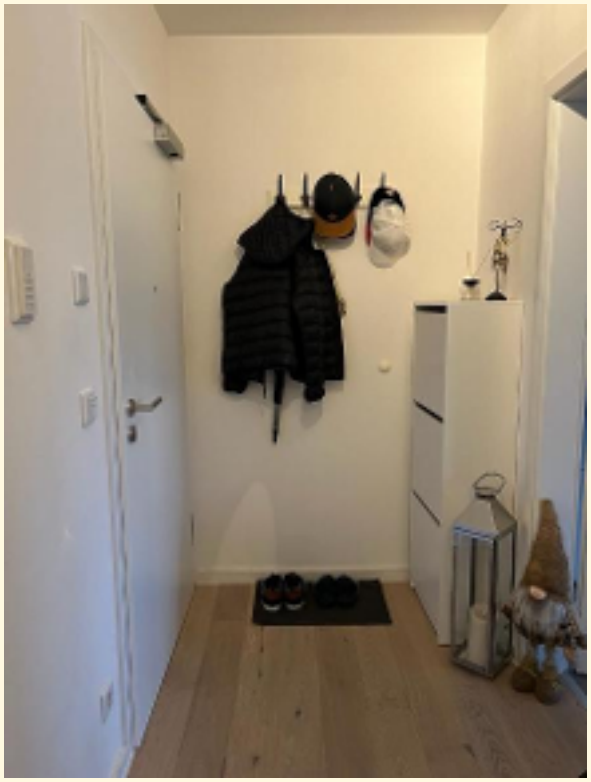
06 - Blick von Balkon



07 - Blick von Balkon



08 - Flur



09 - Flur



12 - Büro, Kinder, Gäste



13 - Büro, Kinder, Gäste



14 - Badezimmer



15 - Badezimmer



16 - Schlafzimmer



17 - Garage Außen



18 - Garage Innen

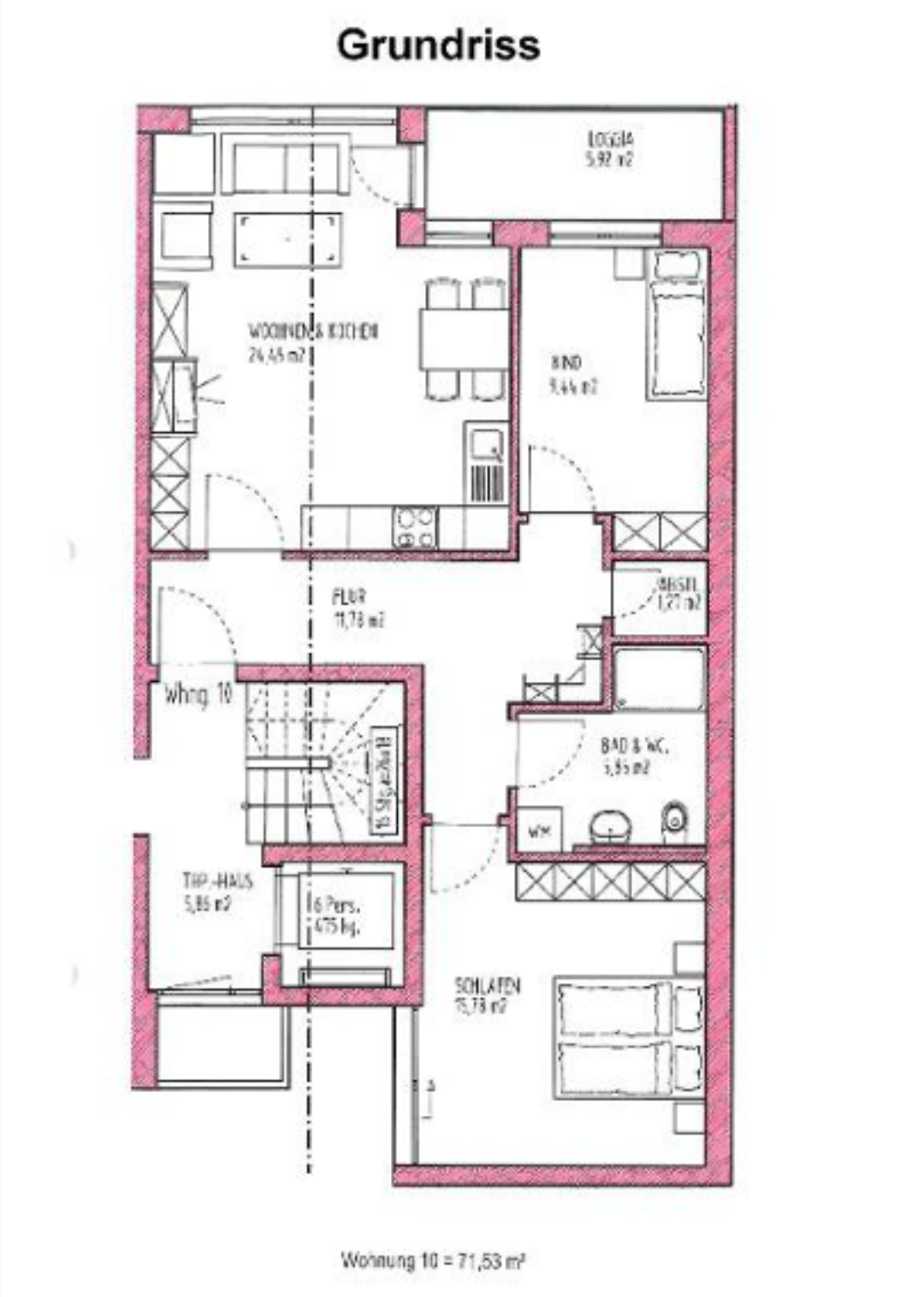


20 - Natur nah



21 - Kahlwiesen und Fluss Kahl

22 - Grundriss



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.