

## Zweifamilienhaus mit Bürogebäude u. Montagehalle mit hohen Mieteinnahmen in Karlstein!

Mehrfamilienhaus mit Gewerbe / Kauf

### Allgemeine Informationen

#### Allgemein

Objekt-Nr:	1977aaa
Adresse:	DE-63791 Karlstein Deutschland

#### Preise

Kaufpreis:	949.000,00 EUR
inkl. Stellplatz:	ja
Courtage / Provision:	5,95 % vom Netto-Verkaufspreis inkl. gesetzl. MwSt. vom Käufer

#### Flächen

Wohnfläche:	ca. 211 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	7
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl Balkons:	1
Anzahl Terrassen:	1
Gewerbefläche:	ca. 294 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 972 m <sup>2</sup>

#### Ausstattung

Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Pellets
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
Keller:	ja
Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja

#### Zustandsangaben

Baujahr:	1954
Sanierungsjahr:	2004

### Verwaltung

Nutzungsart:	Anlage / Rendite
verfügbar ab:	Nach Vereinbarung
Gewerbliche Nutzung möglich:	ja

### Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	nein
---------------------------	------

### Beschreibung im Detail

Rendite Ensemble:

48.000€ Mieteinnahmen pro Jahr -

Zweifamilienhaus mit Bürogebäude und  
Montagehalle in Karlstein!

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein langjährig vermietetes Zweifamilienhaus, dessen Miete letztes Jahr angepasst wurde und um ein ab Oktober neu vermietetes Bürogebäude mit Montagehalle, dessen Miete ganz neu verhandelt ist. Erst letztes Jahr wurde eine komplett neue Heizungsanlage mit erneuerbarer Energie als Pelletsheizung für 45.000€ eingebaut. Das Bürogebäude verfügt darüber hinaus über eine Klimatisierung.

Baujahr:Zweifamilienhaus: 1954, 2004 Saniert, letzte Modernisierung  
2022

Bürogebäude: 1993, 2002 Saniert

Grundstücksgröße:ca. 972 m<sup>2</sup>

Wohnfläche:Zweifamilienhaus: ca. 211 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss: ca. 105 m<sup>2</sup>

Obergeschoss: ca. 106 m<sup>2</sup>

Gewerbenutzfläche:Summe Gewerbe:ca. 294 m<sup>2</sup>

Bürogebäude:ca. 146 m<sup>2</sup>

Montagehalle:ca. 148 m<sup>2</sup>

Mieteinnahmen: ca. 4012€ pro Monat, ca. 48.144€ pro Jahr

Zweifamilienhaus Wohnung 1: 812€/mtl. kalt + ca. 200€ NK

Zweifamilienhaus Wohnung 2: 800€/mtl. kalt + ca. 200€ NK

Gewerbe: 2400€/mtl. kalt (Netto) + ca. 350€ NK

Anzahl Zimmer Zweifamilienhaus: 6-7

Anzahl Lagerräume in Gewerbeeinheit: 3 + 2 (in Montagehalle) + 1 überdachter Lagerschuppen

Anzahl Büroräume in Gewerbeeinheit: 4

Anzahl Autostellplätze: ca. 8

Mieteinheit / Wohnung 1: (3-4 Zi. Whg. ca. 105 m<sup>2</sup>)

Erdgeschoss:

Eingangsbereich / Windfang ca. 7,26 m<sup>2</sup>

Esszimmer/Küche, gefliest ca. 15,19 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer, gefliest ca. 23,16 m<sup>2</sup>

Flur, ca. 4,13 m<sup>2</sup>

Ankleideca. 10,47 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 14,11 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer ca. 22,03 m<sup>2</sup>

Tageslicht-Bad, gefliest, mit Wanne und Duscha ca. 10,52 m<sup>2</sup>

Mieteinheit / Wohnung 2: (3 Zi. Whg. ca. 106 m<sup>2</sup>)

Obergeschoss:

Flur, ca. 4,09 m<sup>2</sup>

Wohnküche, mit Abstellkammer ca. 10,47 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer, mit Ausgang auf den Balkon ca. 18,02 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer, ca. 15,16 m<sup>2</sup>

Tageslicht-Bad, gefliest, mit Wanne und Duscha ca. 9,60 m<sup>2</sup>

Dachstudio:

Wohnzimmer, von hier Ausgang auf Dachterrasse ca. 44,11 m<sup>2</sup>

WC, mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner ca. 4,79 m<sup>2</sup>

Mieteinheit 3 / Gewerbe:

Bürogebäude:

Aufteilung:

Erdgeschoss mit 2 separaten Eingängen:

Flur ca. 18,40 m<sup>2</sup>

Lagerraum, derzeit als Büro genutzt ca. 20,90 m<sup>2</sup>

Lagerraum, derzeit als Büro genutzt ca. 20,90 m<sup>2</sup>

Lagerraum, derzeit als Büro genutzt ca. 11,90 m<sup>2</sup>

Obergeschoss:

Flur ca. 10,50 m<sup>2</sup>

Büroraum ca. 15,20 m<sup>2</sup>

Büroraum ca. 10,20 m<sup>2</sup>

Büroraum ca. 10,50 m<sup>2</sup>

großer Büroraum ca. 19,30 m<sup>2</sup>

Archiv ca. 2,90 m<sup>2</sup>

Teeküche ca. 1,50 m<sup>2</sup>

WC Damen ca. 2,10 m<sup>2</sup>

WC Herren ca. 2,10 m<sup>2</sup>

Summe ca. 146,00 m<sup>2</sup>

Montagehalle:

Halle ca. 116,03 m<sup>2</sup>

Lager ca. 15,39 m<sup>2</sup>

Lager ca. 6,44 m<sup>2</sup>

Flurca. 6,71 m<sup>2</sup>

WC mit Dusche. 3,63 m<sup>2</sup>

Summe ca. 148,00 m<sup>2</sup>

## Beschreibung der Lage

In Karlstein finden Sie alles für Ihren täglichen Bedarf. Grundschule, Hauptschule, Kindergarten sind vorhanden und darüber hinaus auch alles, was das Leben angenehm macht. Ein Badesee, schöne Mainspazierwege, eine gute Bibliothek, vielfältige Vereinsaktivitäten, eine angebotsstarke Volkshochschule und vieles mehr. Der Ort liegt an der Bundesstraße 8, so dass Sie die umliegenden größeren Städte wie Hanau und Aschaffenburg schnell erreichen können. Guter und schneller Anschluss an die Autobahn Richtung Würzburg, Frankfurt und Gießen. In Karlstein gibt es ebenfalls einen Bahnhof. Hier wohnen Sie in einer attraktiven Gemeinde.

## Weitere Informationen

- Massive Bauweise
- Komplette neue Pelletsheizung 2022 für ca. 45.000€ eingebaut
- Hierüber werden das Zweifamilienhaus und Bürogebäude gemeinschaftlich versorgt und verfügen über jeweilige Zähler
- Außendämmung bei Zweifamilienhaus vorhanden
- Dach gedämmt
- Heizleitungen isoliert
- Das Zweifamilienhaus wurde 2004/2005 umfangreich saniert
- Dacheindeckung mit Dachpfannen
- PV-Anlage mit Wechselrichter
- Zweifamilienhaus ist voll unterkellert
- Das Zweifamilienhaus verfügt über einen Vorgarten, Balkon und eine herrliche Dachterrasse
- Das Bürogebäude und Montagehalle wurde 2002 umfangreich saniert
- Bürogebäude mit zusätzlicher Klimatisierung
- Montagehalle verfügt über ein Rolltor

- Montagehalle mit Heizelement an Hallendecke
- Gewerbe ist nicht unterkellert
- Großer Hof welcher Platz für mehrere Autostellplätze und Lagerungsmöglichkeiten bietet
- Überdachter Lagerschuppen an Montagehalle angebaut

Energieausweis in Vorbereitung

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

## Galerie



Wohnhaus und Bürogebäude



Wohnhaus mit Vorgarten und Dachterrasse



Wohnhaus Vorderansicht



Klimatisiertes Bürogebäude mit Montagehalle





Großer Hof



Montagehalle Rolltor

## Agentur

---

### Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	Tunk Immobilien - Timo Tunk
<b>Adresse:</b>	Spessartstr. 2 DE-63796 Kahl Deutschland
<b>Aufsichtsbehörde:</b>	Landratsamt Aschaffenburg Bayernstr. 18 63739 Aschaffenburg
<b>Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):</b>	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: <a href="http://ec.europa.eu/consumers/odr">http://ec.europa.eu/consumers/odr</a>
<b>USt-IdNr:</b>	204/178/53805
<b>Vertretungsberechtigter:</b>	Dipl.-Betriebsw. (FH) Timo Tunk
<b>Webseite:</b>	<a href="http://www.tunk-immobilien.de">www.tunk-immobilien.de</a>

### Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Timo Tunk (Tunk Immobilien)
<b>Telefon:</b>	06188-1515
<b>Fax:</b>	06188-81641
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:service@tunk-immobilien.de">service@tunk-immobilien.de</a>

## 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 Provisionsatz. 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 Provisionsatz 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 welchem 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>