

## **\*VERMIETET\* Wohneinheit in sanierter Hofreite mit Flair und viel Charme in Hainburg!**

Reihenmittelhaus / Miete

### Allgemeine Informationen

#### Allgemein

Objekt-Nr:	M1536
Adresse:	DE-63512 Hainburg Klein-Krotzenburg Deutschland

#### Preise

Kaltmiete:	1.350,00 EUR
Betriebs-/ Nebenkosten:	280,00 EUR
Nebenkosten inkl. Heizkosten:	ja
Kaution:	3 MM

#### Flächen

Wohnfläche:	ca. 152 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	4,5
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl Schlafzimmer:	2
Terrassenfläche:	ca. 16 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 62 m <sup>2</sup>

#### Ausstattung

Art der Ausstattung:	gehoben
Gesamtetagenzahl:	3
Befuerung:	Gas
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat
Küche:	Einbauküche
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
Keller:	ja
Garten /-nutzung:	nein
Balkon / Terrasse:	ja
Technik:	Satelliten-TV
Rollladen:	ja

### Zustandsangaben

Baujahr:	1890
Sanierungsjahr:	2014

### Verwaltung

verfügbar ab:	1.4.2024
---------------	----------

### Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	B
erstellt am:	27.04.2020
gültig bis:	26.04.2030
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 68,92 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	ja

### Beschreibung im Detail

Ursprünglich als Hofreite genutzt und 2014 mit moderner Architektur als individuellen Wohnraum umgebaut, befinden sich über 3 Etagen 4,5 Zimmer und 2 Bäder. In diesem liebevoll sanierten Haus fühlt sich ein Paar oder eine kleine Familie sicher sehr wohl.

Da das Anwesen über keinen Garten verfügt, müssen Sie - außer für die schöne Dachterrasse - keinen "grünen Daumen" haben. Auf dieser ehemaligen Hofreite befinden sich insgesamt 5 Wohneinheiten.

#### Erdgeschoss

Eingang in geflieste Diele,  
von hier geht es in die Küche mit Einbauküche,  
Im EG befindet sich das offene Wohn- Esszimmer  
und ein Tageslicht-Bad mit Duschkabine und WC  
Von der Küche führt eine Bodenluke in den Gewölbekeller.

#### Im 1. Obergeschoss

befinden sich 2 Schlafzimmer,  
1 Durchgangszimmer welches ideal als Büro zu nutzen ist

und das hell geflieste Tageslichtbad mit Wanne, Duschkabine u. WC

Dachgeschoss

Highlight ist das mit Sichtbalken ausgestattete Studio mit Zugang auf die Dachterrasse, welches - als Wohnzimmer genutzt - den Wunsch nach einem individuellen Wohngefühl erfüllt.

## **Beschreibung der Lage**

Diese Immobilie ist ruhig - nicht weit vom Mainufer - im Ortsteil Klein-Krotzenburg gelegen. Gute Anbindung an die A3 und B45. Öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar.

## **Weitere Informationen**

- Neue Vinylböden im Dachgeschoss und teilweise im 1.OG ab Einzug fertig
- Holzdecke im Dachgeschoss wird vor Einzug noch hell gestrichen
- Wände teilweise neu renoviert
- zusätzliche Klimaanlage in manchen Räumen
- das Hoftor ist elektrisch zu öffnen
- Laminatböden in den Wohnräumen
- Fliesenböden in Diele, Küche und Wohn- Esszimmer
- EBK mit E-Herd, Spülmaschine, Kühl-Gefrierkombi
- Küchentisch und Sitzgelegenheit können auf Wunsch vom Vormieter gegen einen kleinen Abstand übernommen werden
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- teilweise elektrische Außenrollläden im 1. OG und DG
- Gas-Zentralheizung
- Satellitenanlage
- Der Mainuferweg ist in wenigen Schritten erreichbar

Irrtum vorbehalten - Alle Angaben vom Vermieter

## Galerie



00 - Sanierte Hofreite



Essbereich



Essbereich



Essbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich



Küche





Küche



Küche



Diele 1.OG



Durchgangsz.



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Bad OG



Bad OG



Studio mit Ausgang auf Terrasse



Terrasse

## 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
<b>USt-IdNr:</b>	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> 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>