

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

Mehrfamilienhaus / Kauf

Allgemeine Informationen

Allgemein

Objekt-Nr:	1976x
Adresse:	DE-63796 Kahl Deutschland

Preise

Kaufpreis:	900.000,00 EUR
Courtage / Provision:	5,95 % vom Netto-Verkaufspreis inkl. gesetzl. MwSt. vom Käufer

Flächen

Wohnfläche:	ca. 465 m ²
Anzahl Wohneinheiten:	6
Zimmerzahl:	24
Anzahl Badezimmer:	6
Anzahl Schlafzimmer:	12
Anzahl Balkons:	3
Grundstücksfläche:	ca. 1.412 m ²
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 Mieterückstände 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

Kaufpreise: Haus 1: 350.000 € (größeres Grundstück)

Haus 2: 350.000 € (Neue Heizung, 2 Fenster neu)

Haus 3: 350.000 € (ein Bad wurde saniert, 2 Fenster neu)

3 Häuser Paket: 900.000 € (Rabatt anstelle von 1.050.000€)

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, gefliest ca. 5,00 m²

Küche, ca. 5,50 m²

Esszimmer, ca. 12,50 m²

Wohnzimmer, mit Ausgang auf die Terrasse ca. 20,00 m²

Terrasse, (Fläche ca. 5,00 m²) nach DIN ca. 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, gefliest ca. 5,00 m²

Küche, ca. 5,50 m²

Esszimmer, ca. 12,50 m²

Wohnzimmer, mit Ausgang auf den Balkon ca. 20,00 m²

Balkon, überdacht (Fläche ca. 5,00m²) nach DIN ca. 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)
- Die Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Außenrollos stammen aus dem Jahr 1993
- Ölzentralheizung: Haus 1: 1994
- Ölzentralheizung: Breslauer 16: 2024 Brennwertheizung
- 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) und Heizungsanlage (Brenner, Kessel, Boiler, Regelung 2024)
- 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 3, EG, Terrasse und Garten



Haus 1, OG, Wohnzimmer



Haus 1, OG, Diele



Haus 2, EG, Wohnzimmer



Haus 3, EG, Wohnzimmer



Haus 3, EG, Schlafzimmer



Haus 3, EG, saniertes Badezimmer



Haus 3, EG, Hobbyraum Keller



Beispiel Erdgeschoss



Beispiel 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 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:

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.