

Zur Selbstnutzung oder Neuvermietung - Helle 3 Zi. ETW mit Balkon in Alzenau-Hörstein!

Etagenwohnung / Kauf

Allgemeine Informationen

Allgemein

Objekt-Nr:	E990b
Adresse:	DE-63755 Alzenau Deutschland

Preise

Kaufpreis:	299.000,00 EUR
Hausgeld:	ca. 200,00 EUR
Courtage / Provision:	3,00 % vom Netto-Verkaufspreis inkl. gesetzl. Mwst. vom Käufer

Flächen

Wohnfläche:	ca. 90 m ²
Zimmerzahl:	3
Anzahl Schlafzimmer:	2
Anzahl Balkons:	1
Anzahl Stellplätze:	2
Stellplatzart:	Außenstellplatz

Ausstattung

Heizungsart:	Ofen, Zentralheizung
Befeuerung:	Gas, Holz
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat
Küche:	Einbauküche
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
Keller:	ja
Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd, West
Kamin (Anschluss):	ja
Kamin (Art):	Kaminofen

Zustandsangaben

Baujahr: 2002
Sanierungsjahr: 2018

Verwaltung

verfügbar ab: Nach Vereinbarung

Energieausweis

Energieausweis vorhanden: ja
Energieeffizienzklasse: C
erstellt am: 22.02.2022
gültig bis: 22.02.2032
Art des Energieausweises: nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 88 kWh/(m²a)
Verbrauch inkl. Warmwasser: ja

Beschreibung im Detail

Einziehen und Wohlfühlen oder Neuvermieten

- 3 Zi. ETW mit Balkon in Alzenau-Hörstein!

Diese helle 3 Zimmer Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße von Alzenau-Hörstein und ist im 1. Obergeschoss gelegen. Die Wohnung steht nach Absprache zur Eigennutzung oder Neuvermietung zur Verfügung.

Baujahr: 2002/2003

Letzte Modernisierung: 2018

Wohnfläche: ca. 90 m² + Balkon

Beschreibung:

Hierbei handelt es sich um eine 2002/2003 errichtete Eigentumswohnung, welche sich in einer Immobilie mit insgesamt 5 Wohneinheiten, bestehend aus einem Altbau mit 2 Wohnparteien und einem Neubau mit 3 Wohnparteien, befindet. Sie ist im 1. Obergeschoss des Neubaus, einem Massa-Fertighaus mit massiven Keller und gedämmten Wänden, gelegen.

Die Eigentumswohnung umfasst 3 Zimmer, Küche und Tageslicht-Bad mit einer Wohnfläche von ca. 90 m², welche sich bis auf das Treppenhaus, auf die gesamte Etage des Neubaus verteilt. Zudem steht ein Balkon mit Süd-Westlicher Ausrichtung zur Verfügung, wodurch man auch die Nachmittags- und Abendsonne noch genießen kann, mit einer tollen Aussicht bis nach Frankfurt. Ebenso lädt ein gemütlicher Kaminofen im Wohnbereich bei wohliger Wärme zum Verweilen und Entspannen ein. Dadurch dass die Wohnung sich zwischen Erdgeschoss und Dachgeschoss in der Mitte gut eingepackt befindet und gut gedämmt ist, konnten die Bewohner von niedrigen Energiekosten profitieren.

Aufgrund der attraktiven Lage und Nähe zu Geschäften des täglichen Bedarfs und Restaurants, als auch gut zu erreichender Schule und Kindergarten, sowie Spielplätzen, ist diese angebotene Wohnung neben Singles und Paaren auch für Familien mit Kind gut geeignet und wird durch die zusätzliche Möglichkeit Teile des Grundstücks selber nutzen zu können, noch abgerundet

Aufteilung:

Eingang in

Diele, Laminat ca. 7,50 m²

Wohn-Esszimmer, Laminat, mit Durchgang zur Küche und Ausgang zum Balkon ca. 31,00 m²

Balkon, Holzdielen (ca. 11 m²)

Küche, gefliest, mit Einbauküche ca. 8,50 m²

Schlafzimmer, Laminat ca. 19,50 m²

Kinderzimmer, Laminat ca. 16,00 m²

Tageslicht-Bad, mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WC, gefliest ca. 7,50 m²

Beschreibung der Lage

Sie finden in Hörstein mehrere Supermärkte und etliche gute Geschäfte und alles was das Leben sonst angenehm macht. In der Nachbarortschaft Wasserlos befindet sich sogar ein Krankenhaus. Alzenau selbst bietet Ihnen eine sehr gute Infrastruktur mit allen Arten von Einkaufsmöglichkeiten, Grund-, Haupt- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten und Kindertagesstätten. Die Verkehrsanbindung gestaltet sich durch die bis nach Hanau führende Kahlgrundbahn und die dortigen Anschlüsse der SB und der Bahnanschlüsse nach Frankfurt und Gelnhausen sehr bequem.

Auch die BAB-Anbindungen nach Frankfurt, Würzburg, Gießen sind ausgezeichnet. Alzenau genießt durch seine schöne Lage am Rande des Spessarts, den Flair seiner imposanten Burg, der gemütlichen Weinlokale in Alzenau selbst und seinen eingemeindeten Stadtteilen, den Ruf einer liebenswerten Kleinstadt in Unterfranken (ca. 19.000 Einwohner).

Hier lässt es sich gut leben!

Weitere Informationen

- Etagenwohnung
- 2 Autostellplätze
- Neuer Ausbau der Wohnung, liebevoll und modern eingerichtet 2018, hierbei wurden die Böden und Stromleitungen erneuert und Wände gedämmt
- Balkon mit Süd-westlicher Ausrichtung, auf der man auch die Abendsonne noch genießen kann, mit Blick bis zur Skyline von Frankfurt
- Weiterer französischer Balkon
- Gas-Zentralheizung 2003
- Holzofen im Wohnbereich
- Küche mit Einbauküche
- Teilweise Nutzung des Grundstücks möglich
- Kellerabteil
- Gemeinsamer Wasch- und Trockenraum
- Energieverbrauchskennwert: 88 kWh/m²a

- Niedrige Energiekosten der jetzigen Bewohner für Wasser und Gas von derzeit ca. 90€ monatlich
- Diese schöne Wohnung steht nach Absprache zur Verfügung

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

Galerie



06 - Wohnbereich Weitwinkel



10 - Balkon



11 - Balkon



12 - Ausblick Balkon



13 - Skyline Frankfurt



15 - Flur



14 - Flur



07 - Kaminofen



01 - Wohnbereich



03 - Wohnbereich



04 - Wohnbereich Weitwinkel



02 - Wohnbereich Weitwinkel



08 - Essbereich



09 - Wohn-Essbereich



05 - Wohnbereich



16 - Badezimmer



17 - Kinder-Bürozimmer



19 - Schlafzimmer



21 - Küche



Von Wohnung genutztes Teilgrundstück

Agentur

Das Angebot wird betreut von

Firma:	Tunk Immobilien - Timo Tunk
Adresse:	Spessartstr. 2 DE-63796 Kahl 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
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:

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>