

## **\*VERMIETET\* Bezaubernde 3 Zi.-Whg. mit Balkon+Stellplatz in Kahl a. Main!**

Wohnung / Miete

### **Allgemeine Informationen**

#### **Allgemein**

Objekt-Nr:	M1558a
Adresse:	DE-63796 Kahl Deutschland

#### **Preise**

Kaltmiete:	800,00 EUR
Betriebs-/ Nebenkosten:	200,00 EUR
Nebenkosten inkl. Heizkosten:	ja
Pflicht zur Stellplatzübernahme:	ja
Kautions:	3 MM

#### **Flächen**

Wohnfläche:	ca. 75 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	3
Anzahl Stellplätze:	1
Stellplatzart:	Stellplatz

#### **Ausstattung**

Art der Ausstattung:	gehoben
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Befeuerung:	Gas
Bodenbelag:	Fliesen, Parkett
Küche:	offene Küche
Badezimmer:	mit Dusche, mit Fenster
barrierefrei:	ja
Personenaufzug:	ja
Keller:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Verglasung:	dreifach verglast
Rollladen:	ja

**Zustandsangaben**

Baujahr: 2018

**Verwaltung**

verfügbar ab: 01.09.25

Haustiere: nein

**Energieausweis**

Energieausweis vorhanden: ja

Energieeffizienzklasse: A+

erstellt am: 17.04.2018

gültig bis: 17.04.2028

Art des Energieausweises: nach Bedarf

Endenergiebedarf insgesamt: ca. 17 kWh/(m²a)

**Beschreibung im Detail**

Diese barrierefreie 3 Zi.-DG-Wohnung befindet sich in einem 2018 erbauten Niedrigenergie-Haus (KFW 70) mit Aufzug in zentraler Lage.

Baujahr: 2018

Wohnfläche: ca. 75 m²

Kaltmiete: 750,- € + NK (1 Person 170€, 2 Personen 200€)

Autostellplatz: 50,- €

Kaution: 3 MM

Frei ab: 01.07.25

Aufteilung:

- Vom Flur Zugang in alle Räume
- großes helles Wohn- Esszimmer mit Ausgang auf die Loggia
- offene Küche, die im Wohnzimmer integriert ist (EBK kann gegen Abstand übernommen werden)
- Schlafzimmer
- Arbeitszimmer
- TGL-Bad mit bodengleicher Dusche und hochwertigen Sanitäröbekten

- Abstellkammer

### **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 Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Kindergärten und Schulen, sowie auch Ärzte und Apotheken. Kahl ist bekannt für sein großes Kultur- und Freizeitangebot, durch seine schöne Seenplatte und die Rad- und Wanderwege entlang des Mains. In Kahl halten die Regionalzüge nach Frankfurt/M. und Aschaffenburg. 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**

- \* Parkettböden
- \* Fußbodenheizung
- \* Autostellplatz mit Überdachung
- \* Die Kücheneinrichtung kann auf Wunsch  
optional von den Vormietern gegen einen Abstand übernommen werden
- \* Gas-Brennwert-Heizung
- \* in den Wohnräumen französische Balkons
- \* 3-fach verglaste Fenster
- \* teilweise bodentiefe Fenster
- \* wärmespeichernde Geschossdecken
- \* Gebäude mit hochdämmenden Materialien KFW70
- \* Aufzug direkt vor der Wohnungstür
- \* Kellerraum
- \* Waschmaschinenanschluss im Bad
- \* digitale Sat-Anlage

Irrtum vorbehalten - Alle Angaben vom Vermieter

## Galerie



01 - Essbereich



02 - Essbereich



03 - Wohnbereich



04 - Balkon





05 - Flur



06 - Flur



07 - Diele



08 - Badezimmer



09 - Schlafzimmer



10 - Schlafzimmer





11 - Arbeitszimmer



Rico Tunk, freier Bau- und Bodensachverständiger  
Timo Tunk, Immobilienmakler (IHK)

Spessartstraße 2 • ☎ 06188-1515 • 63796 Kahl  
[www.tunk-immobilien.de](http://www.tunk-immobilien.de) • [service@tunk-immobilien.de](mailto:service@tunk-immobilien.de)

## 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>	IHK Aschaffenburg, Kerschensteinerstr. 9, 63741 Aschaffenburg
<b>Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):</b>	Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):  IHK Aschaffenburg, Kerschensteinerstr. 9, 63741 Aschaffenburg
<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>

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

### 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 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.