

***VERKAUFT* Helle 3 Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon und Tiefgaragenplatz in Kahl am Main!**

Wohnung / Kauf

Allgemeine Informationen

Allgemein

Objekt-Nr:	E998
Adresse:	DE-63796 Kahl Deutschland

Preise

Kaufpreis:	265.000,00 EUR
inkl. Stellplatz:	nein
Stellplatzpreis:	10.000,00 EUR
Courtage / Provision:	3,57 % vom Netto-Verkaufspreis inkl. gesetzl. MwSt. für den Käufer

Flächen

Wohnfläche:	ca. 91 m ²
Zimmerzahl:	3
Stellplatzart:	in Tiefgarage

Ausstattung

Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat, Parkett
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
Keller:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd, West
Fenster:	Kunststoff
Rollladen:	ja
Rollladen (Art):	elektrisch

Zustandsangaben

Baujahr:	1994
----------	------

Verwaltung

verfügbar ab: Nach Vereinbarung

Energieausweis

Energieausweis vorhanden: ja
Energieeffizienzklasse: E
erstellt am: 16.10.2018
gültig bis: 15.10.2028
Art des Energieausweises: nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 140,3 kWh/(m²a)
Verbrauch inkl. Warmwasser: ja

Beschreibung im Detail

Diese Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 12 Parteien. Die Wohnung ist derzeit gut vermietet und daher besonders für Kapitalanleger ideal geeignet.

Baujahr: 1994/95

Wohnfläche: ca. 91 m²

Aufteilung:

Eingang in

Diele, bietet Platz für eine Garderobe, Parkett, ca. 9,00 m²

Gäste WC, gefliest, ca. 3,00 m²

Großzügiges Wohn-Esszimmer, Parkett, mit Ausgang auf die Loggia, ca. 30,00 m²

Loggia, (ca. 8,2m²) nach DIN, ca. 4,00 m²

Küche, Laminat, mit Einbauküche und Abstellkammer, ca. 7,50 m²

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

Schlafzimmer, Parkett, ca. 16,00 m²

Zimmer, Laminat, ca. 14,50 m²

Beschreibung der Lage

Die Wohnung ist in einer zentralen, aber dennoch ruhigen Lage, mit kurzer Entfernung zur Ortsmitte von Kahl am Main gelegen. 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

- Fußbodenheizung
- Überdachter Loggia mit Süd-West Ausrichtung und Blick ins Grüne
- Alle Zimmer sind mit elektrischen Rollläden und Fliegengitter ausgestattet
- Das Badezimmer verfügt über eine niedrige Ganzglasdusche
- Tiefgaragenstellplatz (Kaufpreis 10.000,-)
- Tiefgaragentor lässt sich über Tastenschalter, Handsender und mit Timer bedienen
- Hausmeisterservice mit Treppenhausreinigung, Gartenpflege und Winterdienst vorhanden
- Eigener Kellerbereich/-verschlag
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Gas-Zentralheizung
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Energieverbrauchskennwert 140,3 kWh/m²a
- Die Wohnung ist derzeit seit über 3 Jahren für 800€ inkl. Tiefgaragenstellplatz, plus Nebenkosten-Vorauszahlung vermietet

·Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit mtl. ca. €367 + ca. 113€ Instandhaltungsrücklage. Für die Tiefgarage inkl. Rücklage mtl. ca. 13,50€. Hiervon auf Mieter umlegbare Nebenkosten betragen ca. 305€

·Die Wohnung ist sowohl für Selbstnutzer, als auch für Kapitalanleger geeignet, da sie bereits vermietet ist und der Mieter, wenn möglich, gerne weiterhin wohnen bleiben möchte

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

Galerie



01 - Wohn-Esszimmer



02 - Wohn-Esszimmer b



03 - Wohn-Esszimmer c



04 - Flur



05 - Gäste WC



06 - Bad



07 - Küche



08 - Blick Balkon

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.