VERKAUFT Ein- bis Zweifamilienhaus mit Garage in Feldrandnähe von Kahl am Main!

Zweifamilienhaus / Kauf

Allgemeine Informationen

Allgemein

Objekt-Nr:	1981
Adresse:	DE-63796 Kahl Deutschland

Preise

Kaufpreis:	595.000,00 EUR
Courtage / Provision:	3,57 % vom Netto-VerKaufspreis inkl. gesetzl. Mwst. vom Käufer

Flächen

Wohnfläche:	ca. 150 m²
Zimmerzahl:	6
Anzahl Badezimmer:	3
Anzahl Wohnzimmer:	2
Anzahl separater WC's:	3
Anzahl Terrassen:	2
Anzahl Loggia:	1
Grundstücksfläche:	ca. 441 m²
Anzahl Stellplätze:	2
Stellplatzart:	Garage, Stellplatz

Ausstattung

Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Küche:	Einbauküche
Badezimmer:	mit Anschluss für Waschmaschinen, mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
Keller:	ja
unterkellert:	ja
Garten /-nutzung:	ja

Balkon / Terrasse:	ja
klimatisiert:	ja
Kamin (Anschluss):	ja
Kamin (Art):	Speicherofen
Rollladen:	ja

Zustandsangaben

Baujahr:	1989

Verwaltung

verfügbar ab:	Nach Vereinbarung

Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	D
gültig bis:	02.03.2027
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 108,2 kWh/(m²a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	ja

Beschreibung im Detail

Dieses Ein- bis Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und verkehrsberuhigten Lage von Kahl am Main, in Feldrandnähe und kommt vielen Ansprüchen entgegen. Es wird derzeit als Zweifamilienhaus genutzt, wobei eine der Wohnungen derzeit vermietet ist und somit sowohl für Eigennutzer mit zusätzlicher Mieteinnahme, als auch für Kapitalanleger geeignet ist. Sollte der Mieter weiterhin wohnen bleiben können, wäre dieser bereit, die derzeitige Miete um 20% zu erhöhen.

Die Immobilie verfügt über einen Balkon mit Westlicher- und eine Terrasse mit Südlicher Ausrichtung, einem Rasengarten mit weiterer Terrasse/Grillplatz und Geräteschuppen, einem wintergartenähnlichem Anbau, als auch einer Garage.

-> Weitere Photos erhalten Sie mit Ihrer Anfrage!

Baujahr: 1989,

Letzte Modernisierungen: 2019/2020

Grundstücksgröße:ca. 441 m²

Wohnfläche: ca. 130m² + ca. 23m² ausgebaute Räume im Spitzboden

+ ca. 35 m² beheizbare Räume im Souterrain

Wohnungen:1-2 (EG ca. 70m², OG ca. 60m² + ca. 20m² im Spitzboden)

Anzahl Zimmer:4 + 2 Räume im Spitzboden + 2 Räume im Souterrain

Aufteilung:

Erdgeschoss:

Eingang in Treppenhaus

Hausflur/Windfang, mit Aufgang zum Obergeschoss und Treppenabgang zum Keller ca. 2,50 m²

Wohnung Erdgeschoss:

Flur, Laminat,ca. 4,00 m²

WC, gefliest,ca. 2,00 m²

Badezimmer, gefliest, mit barrierearmer Dusche und Anschluss für Waschmaschine,ca. 7,00 m²

Schlafzimmer, Laminat,ca. 13,00 m²

Küche, mit Einbauküche, gefliest, ca. 6,50 m²

Wohn-Esszimmer, mit Specksteinofen und Ausgang auf die Terrasse, Laminat, ca. 38,00 m²

Von der Terrasse gelangt man zum wintergartenähnlichen Anbau (nicht beheizt)

als auch zum Rasengarten

Obergeschoss:

Kleiner Hausflur

Wohnung Obergeschoss:

Flur, Laminatca. 2,00 m²

WC, gefliest,ca. 1,00 m²

Tageslicht-Duschbad mit Wanne und Dusche, Waschbecken, gefliest,ca. 5,50 m²

Küche, mit Einbauküche, gefliest,ca. 5,50 m²

Wohn-Esszimmer, mit Klimaanlage und Ausgang über Feuertreppe zum Garten,ca. 33,00 m²

vom Essbereich Ausgang zur Loggia (ca. 5,14 m²)nach DIN, ca. 2,50 m²

vom Wohnbereich auch Zugang zum Schlafzimmer, Laminat,ca. 10,50 m²

Über eine Wendeltreppe gelangt man zum

Spitzboden:

Diele,ca. 4,00 m²

Büro,mit Klimaanlage,ca. 9,50 m²

Raum, mit Klimaanlage,ca. 9,50 m²

Souterrain:

Flur,ca. 6,00 m²

Hobbyraum, inklusive Büro,ca. 26,00 m²

Gäste-Zimmer, inklusive Dusche,ca. 9,00 m²

WC,ca. 1,50 m²

Waschküche,ca. 7,50 m²

Kelleraum,ca. 8,50 m²

Heizung,ca. 5,50 m²

Raum mit leeren Öltanks,ca. 6,50 m²

Parkmöglichkeiten:

Stellplatz und Garage

Beschreibung der Lage

Kahl am Main 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

oRuhige Lage, verkehrsberuhigt, sackgassenähnlich gelegen

oFeldrandnähe

oWintergartenähnlicher Anbau

oSpecksteinofen im Wohnzimmer, wurde geprüft und darf genutzt werden

oEs stehen zwei moderne Einbauküchen zur Verfügung, welche im Kaufpreis enthalten sind

oIm Erdgeschoss, Obergeschoss, als auch im Souterrain befindet sich jeweils ein WC

oEs gibt im Erdgeschoss und Obergeschoss jeweils ein Hauptbad, einmal mit Dusche und einmal mit Wanne und Dusche, sowie eine Dusche im Souterrain

oBeheizbare Räume im Souterrain (ca. 35m²)

oBalkon mit Westlicher Ausrichtung

oTerrasse mit Südlicher Ausrichtung

oRasengarten mit weiterer Terrasse/Grillplatz

oGeräteschuppen

oDas Dachgeschoss verfügt über eine Klimaanlage (2020)

oDie Gas-Zentralheizung ist erneuert worden (2019)

oDie Dachfenster und Bäder sind zwischenzeitlich erneuert worden (2015)

oDas Haus steht nach Absprache zur Verfügung. Das Erdgeschoss und Souterrain wird von den Eigentümern genutzt und das Obergeschoss mit Spitzboden ist derzeit vermietet. Der Mieter würde gerne, wenn möglich, weiterhin dort wohnen bleiben und wäre bereit die derzeitige Miete von 540€ + NK um 20% auf 648€ + NK zu erhöhen.

Die Bewohner dieses Hauses haben hier schöne Zeiten verbringen dürfen, aber jetzt ist es

zu groß geworden und wartet auf seine neuen Eigentümer!

Irrtum vorbehalten!Alle Angaben stammen vom Verkäufer oder aus Unterlagen Dritter! Für deren Richtigkeit oder Vollständigkeit, kann keine Haftung übernommen werden!

Galerie



05 - Terrasse



06 - Terrasse



07 - Wintergartenähnlicher Anbau b



08 - Wintergartenähnlicher Anbau



09 - Rasengarten b



10 - Rasengarten



11 - 2.Terrasse, Grillplatz



12 - Erdgeschoss Wohn-Esszimmer



13 - Erdgeschoss Schlafzimmer



14 - Erdgeschoss Schlafzimmer Ansicht 2



15 - Erdgeschoss Küche



16 - Erdgeschoss Badezimmer



17 - Erdgeschoss mit Dusche



19 - Erdgeschoss WC



20 - Souterrain Hobbyraum



21 - Souterrain Hobbyraum



22 - Souterrain Büro



23 - Souterrain Gäste



24 - Souterrain Gäste mit Dusche



36 - Obergeschoss WC



32 - OG Wanne+Dusche

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 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.