

***VERKAUFT* 3 Zi.- Wohlfühlwohnung mit Terrasse, kleinem**

Garten und Garage in Alzenau-Wasserlos!

Erdgeschosswohnung / Kauf

Allgemeine Informationen

Allgemein

Objekt-Nr:	E999
Adresse:	DE-63755 Alzenau Deutschland

Preise

Kaufpreis:	269.000,00 EUR
Courtage / Provision:	3,57 % vom Netto-Verkaufspreis inkl. gesetzl. Mwst. vom Käufer

Flächen

Wohnfläche:	ca. 77,5 m ²
Zimmerzahl:	3
Anzahl Schlafzimmer:	2
Anzahl Stellplätze:	2
Stellplatzart:	Garage, Stellplatz

Ausstattung

Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Bodenbelag:	Fliesen, Parkett
Küche:	Einbauküche
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
Keller:	ja
Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd, West
Fenster:	Kunststoff
Rollladen:	ja

Zustandsangaben

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

Verwaltung

verfügbar ab: 01.11.2025

Energieausweis

Energieausweis vorhanden: ja
Energieeffizienzklasse: D
erstellt am: 17.12.2019
gültig bis: 16.12.2029
Art des Energieausweises: nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 108,1 kWh/(m²a)
Verbrauch inkl. Warmwasser: ja

Beschreibung im Detail

3 Zi.- Wohlfühlwohnung mit Terrasse, kleinem
Garten und Garage in Alzenau-Wasserlos!

Diese Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 6 Parteien. Die Wohnung steht ab dem 01.11.2025 sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger zur Neuvermietung zur Verfügung.

Baujahr: 1993/94

Wohnfläche: ca. 77,5 m²

Kaufpreis: € 269.000,-

Garage: inklusive

Stellplatz: inklusive

Aufteilung:

Eingang in

Diele, gefliest, bietet Platz für eine Garderobe ca. 5,79 m²

Tageslicht- Bad, hell gefliest, mit Wanne, Dusche und WC ca. 6,15 m²

Wohn-Esszimmer, Parkett, mit Ausgang auf die Terrasse und Garten ca. 24,42 m²

Terrasse, (ca. 9,05 m²) nach DIN ca. ca. 4,53 m²

Küche, gefliest, mit Speisekammer ca. 8,34 m²

Speisekammer ca. 1,51 m²

Schlafzimmer, Parkett ca. 15,17 m²

Zimmer, Parkett ca. 9,92 m²

Beschreibung der Lage

In Alzenau-Wasserlos dem zweitgrößten und malerischen Stadtteil von Alzenau, inmitten sonnenverwöhnter Weinberge, gehört Alzenau zum Landkreis Aschaffenburg und liegt in landschaftlich schöner Lage vor den Toren des Spessarts. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit der idealen Anbindung an die Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main. Die Entfernungen betragen nach • Aschaffenburg ca. 15 km • Frankfurt/Main ca. 35 km • Hanau ca. 15 km. Grund-, Haupt-, Realschule und Gymnasium, sowie Musikschule sind in Alzenau vorhanden. In Wasserlos gibt es einen Kindergarten, das Kreiskrankenhaus und ein Ärztehaus; Im nahe gelegenen Alzenau gibt es mehrere Apotheken, Bäcker, Metzger und etliche Einzelhandelsgeschäfte, mehrere Supermärkte und einen Baumarkt. Die Stadt Alzenau und das nähere Umfeld bieten fast alle Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Hier kann man die idyllische Umgebung, das historische Flair und die Nähe zu den Annehmlichkeiten von Alzenau genießen!

Weitere Informationen

- Eigene Garage (Im Kaufpreis enthalten)
- Weiterer Autostellplatz (im Kaufpreis enthalten)
- Küchenmöbel mit Spülmaschine und Cerankochfeld kann kostenfrei übernommen werden
- Terrasse mit Markise und kleinem Garten
- Alle Zimmer mit Rollläden ausgestattet
- Das Badezimmer verfügt über eine Wanne und Dusche
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Gas-Zentralheizung (2007, 2023 Generalüberholt)
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Energieverbrauchskennwert 108,1 kWh/m²a

- Hausmeisterservice vorhanden
- Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit mtl. ca. €370 + ca. 33€ Instandhaltungsrücklage. Hiervon auf Mieter umlegbare Nebenkosten betragen ca. 284€
- Rücklagenstand (31.12.24): 31.008,46€, anteilig für die Wohnung: 4.872,76€
- Die Wohnung steht ab dem 01.11.2025 sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger zur Neuvermietung zur Verfügung.

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

Galerie



01 - Wohn-Esszimmer



02 - Wohn-Esszimmer



03 - Wohn-Esszimmer



04 - Wohn-Esszimmer



05 - Terrasse



06 - Küche



07 - Küche



08 - Diele



09 - Zimmer)



10 - Badezimmer



11 - Badezimmer



12 - Schlafzimmer



13 - Schlafzimmer b



14 - Terrasse



15 - Kleiner Garten



16 - Kleiner Garten



17 - Kleiner Garten

GrundrissEGLinks



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
USt-IdNr:	204/178/53805
Vertretungsberechtigter:	Dipl.-Betriebsw. (FH) Timo Tunk
Webseite:	www.tunk-immobilien.de

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

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.