RESERVIERT Doppelhaushälfte mit großem Grundstück In Kahl am Main!

Doppelhaushälfte / Kauf

Allgemeine Informationen

Allgemein

Objekt-Nr:	1980c
Adresse:	DE-63796 Kahl Deutschland

Preise

Kaufpreis:	350.000,00 EUR
Courtage / Provision:	3,57 % vom Netto-VerKaufspreis inkl. gesetzl. Mwst. vom Käufer

Flächen

Wohnfläche:	ca. 125 m²
Zimmerzahl:	6
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl Wohnzimmer:	2
Grundstücksfläche:	ca. 503 m²

Ausstattung

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

Zustandsangaben

Baujahr:	1955

Verwaltung

verfügbar ab:	2026

Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
erstellt am:	04.09.2017
Art des Energieausweises:	nach Bedarf
Endenergiebedarf insgesamt:	ca. 264,8 kWh/(m²a)

Beschreibung im Detail

Objektbeschreibung:

Dieses Ein- bis Zweifamilienhaus wurde 1955 erbaut und ist in einer ruhigen Lage von Kahl am Main in einer Seitenstraße gelegen. Es verfügt neben einem großem Grundstück über einen großzügigen Wintergarten, mehrere überdachte Freisitze im Garten und ein Nebengebäude, welches zusätzlichen Stauraum bietet.

Es wurde in Massivbauweise errichtet und nach einem Brand 2016 ab dem 1. Obergeschoss erneuert. Hierbei wurde das Dach neu aufgeschlagen und mit neuen Dachziegeln versehen und neu gedämmt. Es wurde ebenso neue Regenrinnen angebracht, die Dachfenster erneuert und neue Stromleitungen in den oberen Etagen gelegt.

Vor ein paar Jahren wurde ebenfalls die Bäder im EG und 1.OG erneuert. Es gibt im Haus dennoch hier und da Stellen, welche wieder renoviert und erneuert werden könnten. Auch die Außenfassade freut sich über Teilausbesserungen und einen neuen Teilanstrich. Ebenso das Nebengebäude ist derzeit nur als Stauraum zu verwenden und müsste vor einer umfangreicheren Nutzung erst wieder hergerichtet werden.

Bisher wurde die Immobilie als Zweifamilienhaus genutzt, da das Erdgeschoss und 1. Obergeschoss identisch geschnitten und jeweils ca. 50m² groß sind. Sie verfügen jeweils über einen Flur, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, die Wohnküche und über ein Badezimmer, einmal mit Wanne (EG) und einmal mit Dusche (OG). Im Dachgeschoss wurden noch 2 Räume zur Nutzung ausgebaut.

Im Keller befinden sich 4 Räume, welche unter anderem die Gas-Zentralheizung beherbergen.

Vom Dach- und Kellergeschoss liegen keine Grundrisspläne vor.

Baujahr: 1955,

Modernisierungen: 2016 plus weitere Badsanierungen

Grundstücksgröße:ca. 503 m²

Wohnfläche: ca. 100 m² + ca. 25m² ausgebaute Räume im Dachgeschoss

Wohnungen:1-2

Anzahl Zimmer:4 + 2 Räume im DG

Kelleräume:4

Aufteilung:

Eingang in Wintergarten:

Wintergarten, gefliestca. 30,00 m²

Von hier weiter zu Hauseingang

Erdgeschoss:

Eingang in

Hausflur, gefliest, mit Aufgang zum Obergeschoss und Treppenabgang zum Keller

2 Zi. Wohnung Erdgeschoss:

Flur, Laminatca. 3,00 m²

Tageslicht-Badezimmer mit Wanne, WC, gefliestca. 4,50 m²

Wohnküche,Laminat ca. 14,00 m²

Wohnzimmer, Laminat,ca. 14,00 m²

Schlafzimmer, Laminat,ca. 15,00 m²

Obergeschoss:

Schmaler Hausflur, mit Aufgang zum Dachgeschoss

2 Zi. Wohnung Obergeschoss:

Flur, PVCca. 3,00 m²

Tageslicht-Duschbad mit Dusche, WC, Waschmaschinenanschluss, gefliestca. 4,50 m²

Wohnküche,gefliest ca. 14,50 m²

Wohnzimmer, Vinylca. 14,50 m²

Schlafzimmer, Vinylca. 15,00 m²

Dachgeschoss

2 Räume, Vinylca. 25,00 m²

Kellergeschoss:

4 Räumeca. 50,00 m²

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 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 Seitenstraße

oGroßer Garten mit West-Ausrichtung

oWintergarten

o2016 wurden mehrere Modernisierungen ab dem 1.OG durchgeführt

oNeue Dachdeckung

oNeue Aufsparrendämmung

oNeue Regenrinne

oNeue Dachfenster

oNeue Stromleitungen (1.OG/DG)

oDie Bäder im EG und 1.OG wurden vor ca. 4 Jahren erneuert

oGas-Zentralheizung (1997) wurde vor ca. 4 Jahren größer gewartet

oMehrere überdachte Freisitze und Fahrradunterstände im Garten

oParkmöglichkeiten: Carport und Hofbereich

oDas Haus steht nach Absprache 2026 zur Verfügung. Für einen Einzug wird noch um etwas Geduld gebeten, da die Verkäufer (2 Familien), wenn man sich handelseinig geworden ist, nach neuen Mietwohnungen suchen werden und hierfür einen großzügigen Zeitpuffer von 8-12 Monaten zur Sicherheit einplanen möchten. Sie wären jedoch bereit hierfür einen befristeten Mietvertrag abzuschließen bzw. eine monatliche Nutzungsentschädigung an den Käufer zu bezahlen bis entweder die Wohnungen gefunden wurden oder bis der Zeitpuffer bzw. befristete Mietvertrag abgelaufen ist und sie dann spätestens ausziehen würden.

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

Galerie



07 - Rückansicht Garten



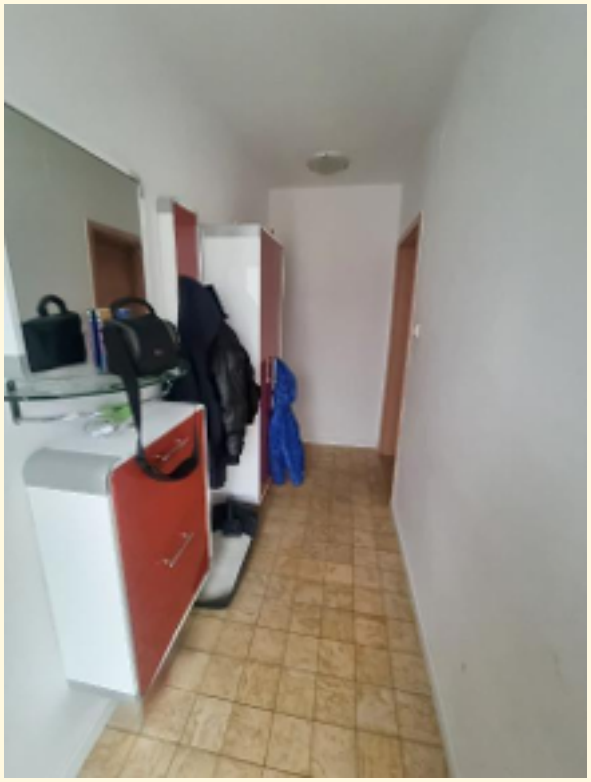
06 - Garten



08 - Überdachte Freisitze



10 - Großzügiger Wintergarten



11 - Hauseingangsflur



12 - Flur Whg EG



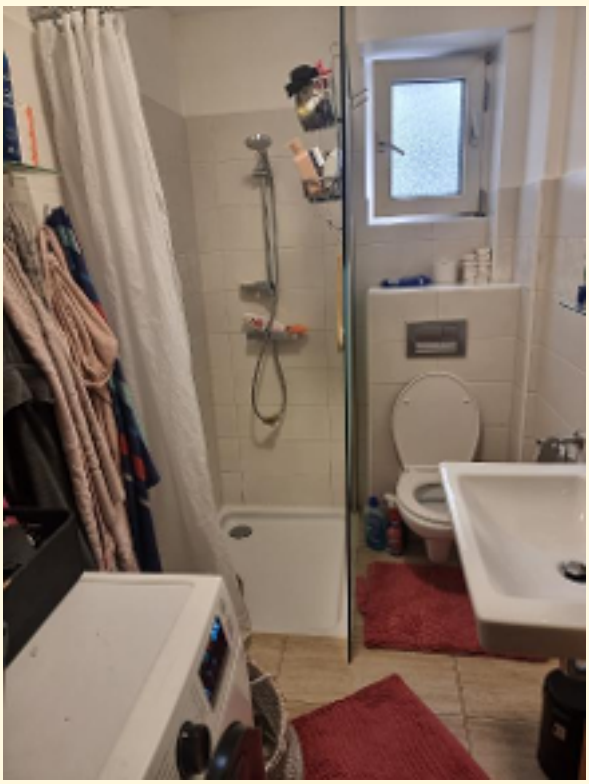
13 - Küche EG



14 - Wohnzimmer EG



15 - Wohnzimmer EG Weitwinkel



17 - Duschbad EG



18 - Flur Whg OG



19 - Küche OG



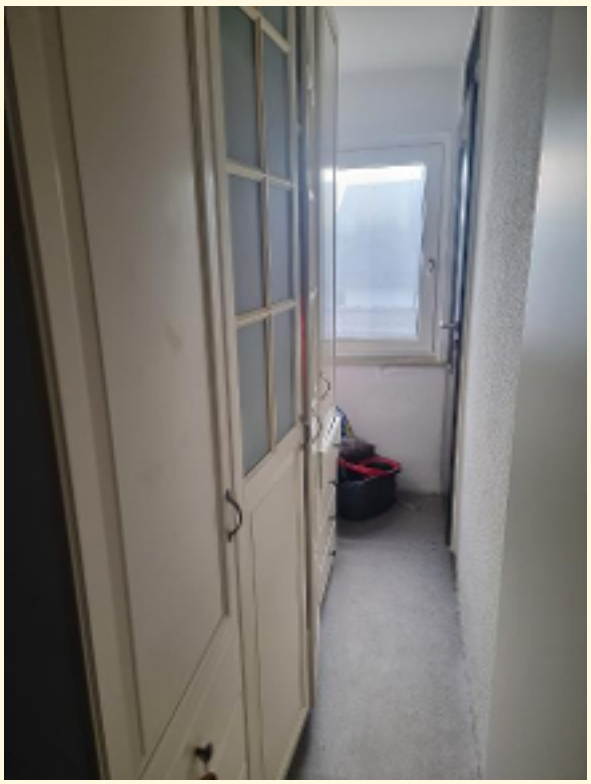
20 - Weitere Ansicht Küche OG



21 - Wohnzimmer OG



23 - Badezimmer OG



24 - Hausflur OG



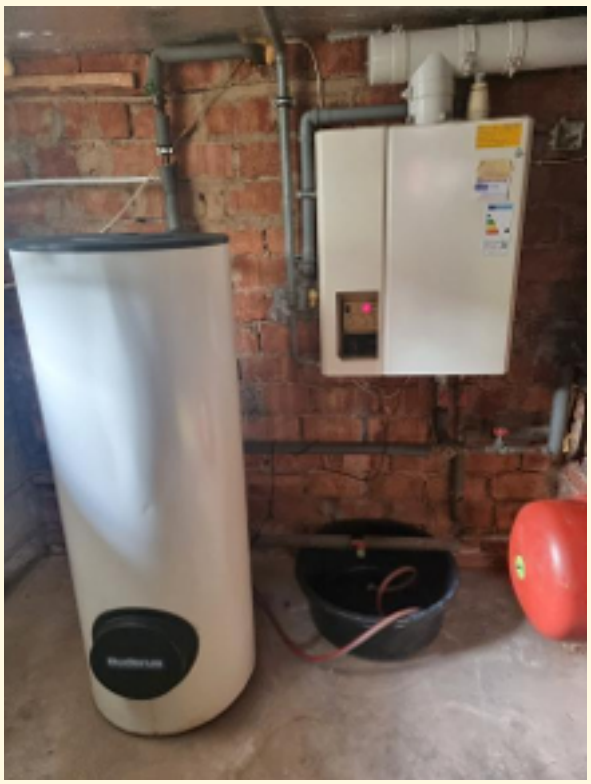
25 - Durchgangsraum DG



26 - Raum DG



31 - Stromzähler für EG und OG



33 - Gas Zentralheizung

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.