VERKAUFT 3,5 Zi.- Maisonette-Wohlfühlwohnung mit Dachloggia und Garage in Alzenau-Wasserlos!

Maisonette / Kauf

Allgemeine Informationen

Allgemein

Objekt-Nr:	E1000a
Adresse:	DE-63755 Alzenau Deutschland

Preise

Kaufpreis:	295.000,00 EUR
inkl. Stellplatz:	ja
Courtage / Provision:	3,57 % vom Netto-VerKaufspreis inkl. gesetzl. Mwst. vom Käufer

Flächen

Wohnfläche:	ca. 92 m²
Zimmerzahl:	3,5
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
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd, West
Fenster:	Kunststoff
Rollladen:	ja

Zustandsangaben

Baujahr:	1994

Verwaltung

verfügbar ab:	Nach Absprache

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

3,5 Zi.- Maisonette-Wohlfühlwohnung mit

Dachloggia und Garage in Alzenau-Wasserlos!

Diese Eigentumswohnung mit viel Flair befindet sich im Dachgeschoss (2.OG) eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 6 Parteien. Die Wohnung steht nach Absprache sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger zur Neuvermietung zur Verfügung.

Baujahr: 1994

Wohnfläche:ca. 92 m²

Aufteilung:

Eingang in

Diele, gefliest, bietet Platz für eine Garderobe ca. 7,00 m²

Tageslicht- Bad, hell gefliest, mit Wanne, Dusche und WCca. 5,50 m²

Schlafzimmer, Parkettca. 14,50 m²

Wohn-Esszimmer, Parkett, mit Ausgang auf die Dachloggiaca. 29,50 m²

Dachloggia, (ca. 6,5m²) nach DIN ca.ca. 3,50 m²

Offene Küche, gefliest, mit Speisekammerca. 6,00 m²

Speisekammer ca. 1,00 m²

Eine schöne Treppe führt zur 2. Ebeneca. 25,00 m²

Vom hellen Studioraum haben Sie einen wunderschönen Panoramablick,

ein kleinerer Raum eignet sich als Büroraum oder Gästezimmer

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)

·Das Badezimmer verfügt über eine Wanne und Dusche

·Hausmeisterservice mit Treppenhausreinigung, Außenpflege und Winterdienst vorhanden

·Eigener Kellerraum/-verschlag

·Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum

·Gas-Zentralheizung (2007, 2023 Generalüberholt)

·Kunststofffenster mit Isolierverglasung

·Energieverbrauchskennwert 108,1 kWh/m²a

·Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit mtl. ca. €369 + ca. 37€ Instandhaltungsrücklage. Hiervon auf Mieter umlegbare Nebenkosten betragen ca. 334€

·Rücklagenstand (31.12.24): 31.008,46€, anteilig für die Wohnung: 5.821,99€

·Die Wohnung steht ab dem 01.03.2026 sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger zur Neuvermietung zur Verfügung. Es liegen auch bereits Mietzusagen von potentiellen Mietern für eine Neuvermietung auf Wunsch zur Verfügung

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

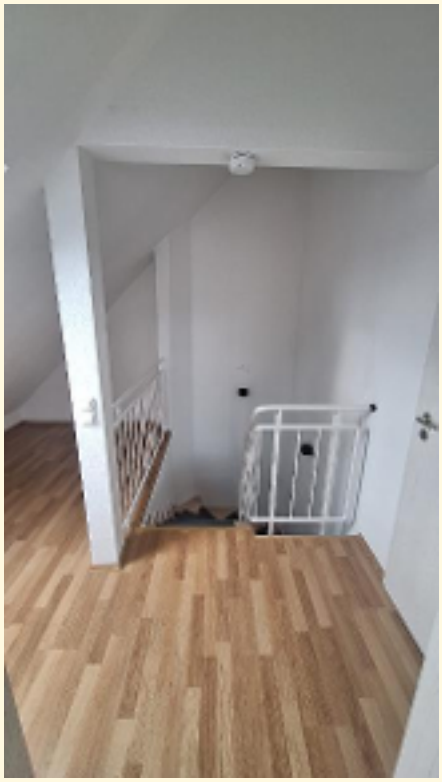
Galerie



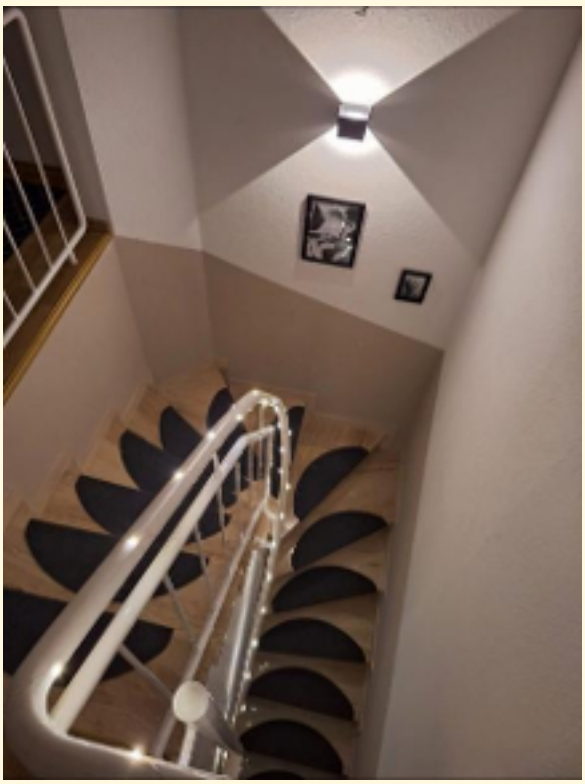
03 - Studio Beispieleinrichtung



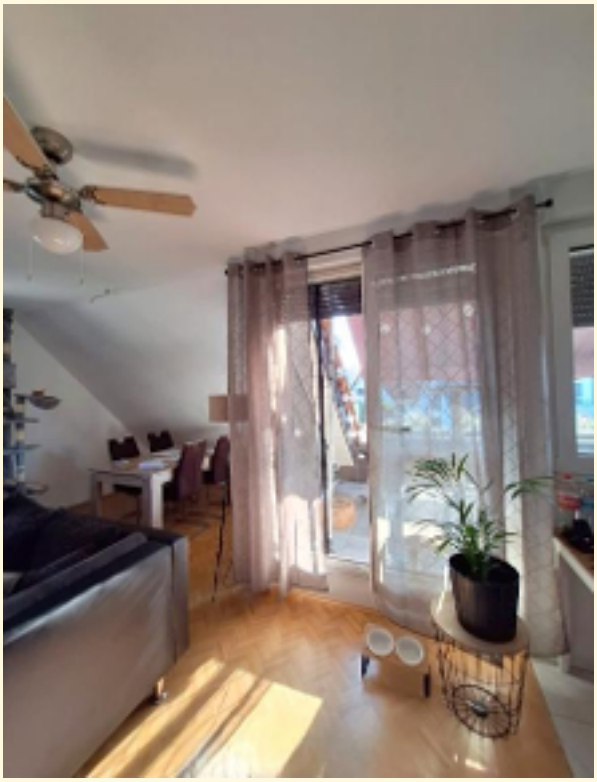
01 - Dachstudio



04 - Flur obere Ebene



05 - Treppe zum Dachstudio



06 - Wohn-Esszimmer



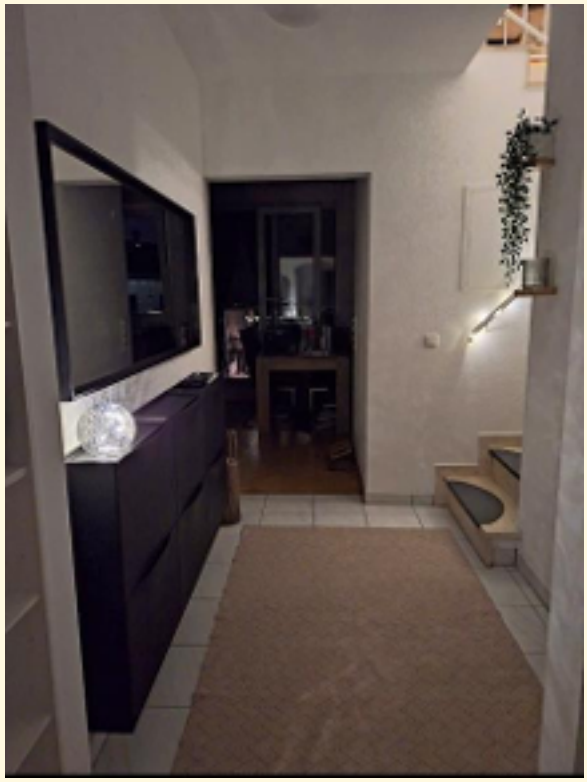
07 - Wohn-Esszimmer



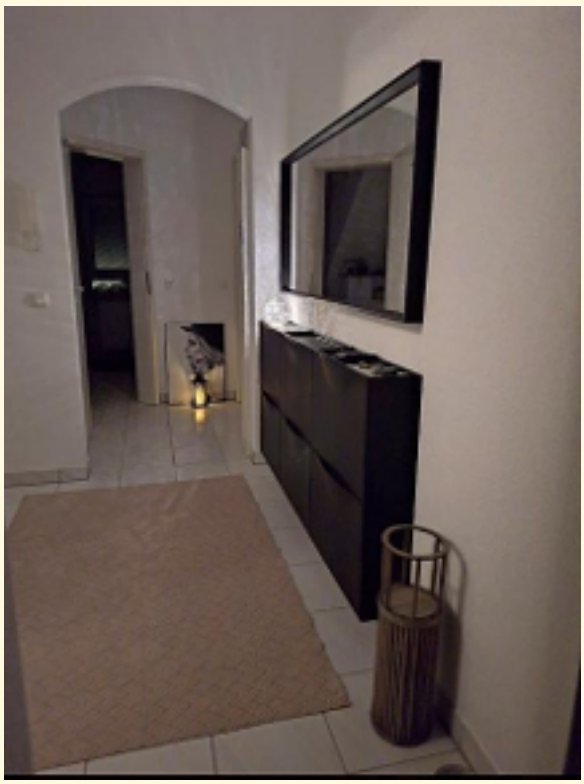
08 - Offene Küche



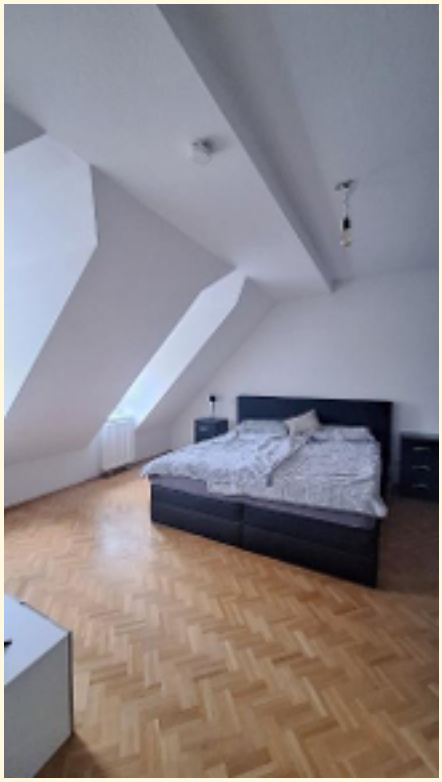
09 - Dachloggia



10 - Diele untere Ebene



11 - Diele untere Ebene



13 - Schlafzimmer



15 - Schlafzimmer



14 - Badezimmer

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.