# *VERMIETET* Besondere 2 Zi - EG- Wohnung mit Flair in Kahl, mit großer Terrasse und Autostellplatz!

Erdgeschosswohnung / Miete

## Allgemeine Informationen

### Allgemein

| | |
|---|---|
| **Objekt-Nr:** | M1575 |
| **Adresse:** | DE-63796 Kahl<br>Deutschland |

### Preise

| | |
|---|---|
| **Kaltmiete:** | 500,00 EUR |
| **Warmmiete:** | 690,00 EUR |
| **Betriebs-/ Nebenkosten:** | 190,00 EUR |
| **Nebenkosten inkl. Heizkosten:** | ja |
| **Kaution:** | 3 MM |

### Flächen

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche:** | ca. 50 m² |
| **Zimmerzahl:** | 2 |
| **Terrassenfläche:** | ca. 40 m² |
| **Anzahl Stellplätze:** | 1 |
| **Stellplatzart:** | Stellplatz |

### Ausstattung

| | |
|---|---|
| **Gesamtetagenzahl:** | 1 |
| **Heizungsart:** | Etagenheizung, Zentralheizung |
| **Befeuerung:** | Gas, Wasser / Elektro |
| **Bodenbelag:** | Fliesen, PVC |
| **Küche:** | Einbauküche, offene Küche |
| **Badezimmer:** | mit Dusche, mit Fenster |
| **Keller:** | nein |
| **Balkon / Terrasse:** | ja |
| **Ausrichtung Balkon / Terrasse:** | West |

### Zustandsangaben

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1948 |

## Verwaltung

| | |
|---|---|
| **verfügbar ab:** | 01.07.26 |
| **Haustiere:** | nach Vereinbarung |
| **Lage im Gebäude:** | Hinterhaus |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| **Energieausweis vorhanden:** | nein |

## Beschreibung im Detail

Besondere 2 Zi - EG- Wohnung mit Flair in Kahl, mit großer Terrasse und Autostellplatz!

Diese 2 Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss in einem Rückwärtigen Anbau, mit nur einer Etage, wodurch es keinen Nachbar ober- oder unterhalb der Wohnung gibt!

Gesamtwohnfläche: ca. 50 m² (ca. 41m² Wohnung + ca. 9m² Terrasse)

Miete: 500,- € + ca. 190 € pauschale Nebenkosten (Heizung, Kaltwasser, Wlan enthalten, privater Strom/Warmwasser extra)

Kaution:3 MM

Frei ab 01.07.2026

Aufteilung:

Eingang in

Kleiner Dielenbereich, Vinylboden in Holzoptik

Wohn-Esszimmer, Vinylboden in Holzoptik

mit offener Küche, EBK kann optional gegen Abstand übernommen werden,

mit Ausgang zur großen Terrasse (ca. 40m²)

Schlafzimmer, Vinylboden in Holzoptik, ebenfalls mit Ausgang zur Terrasse

Tageslicht-Duschbad, Dusche,1 Waschbecken, WC, gefliest

## Weitere Informationen

- Eigene große Terrasse (ca. 40m²)

- Autostellplatz im Mietpreis enthalten

- Fahrradabstellmöglichkeit/kleine Abstellnische

- Fenster von 2006

- Das Dach von der Wohnung wurde 2025 erneuert und gedämmt

- neue Gaszentralheizung von 2025

- Warmwasser über Durchlauferhitzer

- Pauschale Nebenkosten, es erfolgt keine Endabrechnung/Nachzahlung, sollten die generellen Nebenkosten jedoch ansteigen und nicht mehr ausreichen, können diese Nebenkosten entsprechend angepasst werden

Energieausweis in Vorbereitung

Irrtum vorbehalten – Alle Angaben vom Vermieter oder aus Unterlagen Dritter!

## Galerie



Wohnbereich



Beispiel aufgeräumte Terrasse



01 - Wohn-Esszimmer



02 - Wohn-Esszimmer 2



03 - Wohn-Esszimmer 3



06 - Essbereich



07 - Offene Küche



08 - Badezimmer



09 - Schlafzimmer




Grundriss

## Agentur

### Das Angebot wird betreut von

| | |
|---|---|
| **Firma:** | Tunk Immobilien - Timo Tunk |
| **Adresse:** | Spessartstr. 2<br>DE-63796 Kahl<br>Deutschland |
| **Aufsichtsbehörde:** | IHK Aschaffenburg, Kerschensteinerstr. 9, 63741 Aschaffenburg |
| **Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):** | Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):<br><br>IHK Aschaffenburg, Kerschensteinerstr. 9, 63741 Aschaffenburg<br><br>Verbraucherinformationen:<br>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.