# *RESERVIERT* Hausähnliche 3,5 Zi - Wohnung mit Autostellplatz und optionaler Einbauküche in Kahl!

Erdgeschosswohnung / Miete

## Allgemeine Informationen

### Allgemein

| | |
|---|---|
| **Objekt-Nr:** | M1576 |
| **Adresse:** | DE-63796 Kahl<br>Deutschland |

### Preise

| | |
|---|---|
| **Kaltmiete:** | 1.100,00 EUR |
| **Warmmiete:** | 1.350,00 EUR |
| **Betriebs-/ Nebenkosten:** | 250,00 EUR |
| **Nebenkosten inkl. Heizkosten:** | ja |
| **Kaution:** | 3 MM |

### Flächen

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche:** | ca. 110 m² |
| **Zimmerzahl:** | 3,5 |
| **Anzahl Stellplätze:** | 1 |
| **Stellplatzart:** | Stellplatz |

### Ausstattung

| | |
|---|---|
| **Gesamtetagenzahl:** | 2 |
| **Heizungsart:** | Etagenheizung, Zentralheizung |
| **Befeuerung:** | Gas, Wasser / Elektro |
| **Bodenbelag:** | Fliesen, Laminat |
| **Küche:** | Einbauküche, Wohnküche |
| **Badezimmer:** | mit Badewanne, mit Dusche |
| **Keller:** | ja |
| **Rollladen:** | ja |

### Zustandsangaben

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

### Verwaltung

| | |
|---|---|
| **verfügbar ab:** | zeitnah nach Vereinbarung |

| | |
|---|---|
| **Haustiere:** | nach Vereinbarung |
| **Lage im Gebäude:** | Hinterhaus |

## Energieausweis

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

## Beschreibung im Detail

Hausähnliche 3,5 Zi - Wohnung mit Autostellplatz und optionaler Einbauküche in Kahl!

Diese ungewöhnliche 3-3,5 Zi. Zimmer-Wohnung, in einem rückwärtigen Anbau gelegen, verteilt auf verschiedene Ebenen, in einer Hausähnlichen Form, da sich kein Nachbar ober- oder unterhalb der Wohnung befindet!

Gesamtwohnfläche: ca. 110 m²

Miete: 1100,- € + ca. 250 € pauschale Nebenkosten (privater Strom/Warmwasser extra)

Kaution:3 MM

Frei ab: Zeitnah nach Vereinbarung

Aufteilung Erdgeschoss:

Eingang in Windfang mit Garderobenschrank

Wohn-Esszimmer, gefliest

Flur, gefliest

Wohnküche, EBK kann kostenfrei optional übernommen werden

Badezimmer, Dusche, Wanne mit Düsenfunktion, Waschbecken, WC, gefliest

Kleiner Zwischenraum, Abstellmöglichkeit, mit Durchgang zum Keller

Gewölbekeller

Vom Wohnzimmer führt eine Treppe zum Obergeschoss

Aufteilung Obergeschoss:

Durchgangszimmer, gefliest

Weitere Stufen führen in das

Schlafzimmer, bestehend aus 2 Ebenen, Laminat

Weitere Stufen führen in das

Kleine Arbeits-/Kinderzimmer / halbe Zimmer, Laminat

## Weitere Informationen

- Im Wohnzimmer wurden die Wände neu gestrichen, Neue Dusche und Waschbecken von 2025, eine neue Duschkabine wird noch angebracht, restliches Badezimmer von 2012

- neue Gaszentralheizung von 2025

- 2019/2020 wurden im Obergeschoss die Fenster erneuert, neue Zwischentür, Wand neu verputzt und Böden erneuert

- Autostellplatz im Mietpreis enthalten

- Die Einbauküche mit Backofen, Cerankochfeld und Abzug kann kostenfrei optional übernommen werden

- Der überdachte Veranda/Außenbereich kann ebenfalls genutzt werden mit Tisch/Stuhl/Liege

- Warmwasser über Boiler

- 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



01 - Außenansicht



02 - Überdachter Außenbereich



03 - Windfang



04 - Wohn-Esszimmer



05 - Wohn-Esszimmer Weitwinkel



06 - Wohn-Esszimmer



07 - Wohn-Esszimmer Weitwinkel



08 - Flur



09 - Wohnküche



10 - Wohnküche. Weitwinkel



11 - Wohnküche. Weitwinkel



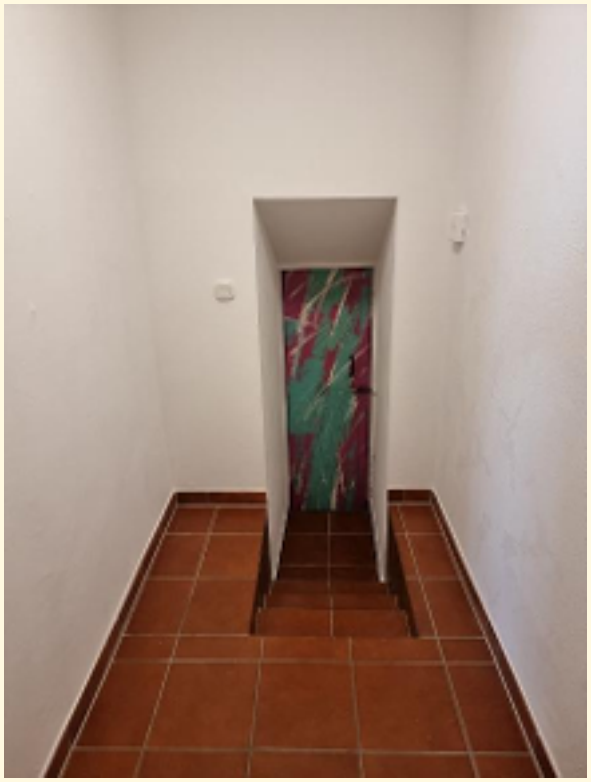

12 - Wohnküche



13 - Badezimmer b



13 - Badezimmer



14 - Zwischenraum



15 - Treppe EG zu OG



16 - Durchgangszimmer



17 - Durchgangszimmer



18 - Weitwinkel Durchgangszimmer



19 - Schlafzimmer Weitwinkel



20 - Schlafzimmer Weitwinkel



21 - Untere Ebene Weitwinkel



22 - Obere Ebene Weitwinkel



23 - Obere Ebene Wei9twinkel



24 - Schlafzimmer Weitwinkel



25 - Schlafzimmer Weitwinkel



26 - Halbes Zimmer Weitwinkel



27 - Halbes Zimmer Weitwinkel



28 - Halbes Zimmer Weitwinkel

TUNK Immobilien

## Grundriss Erdgeschoss



TUNK Immobilien

## Obergeschoss



## 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.