



63828 Kleinkahl

Familienglück! Zwei große Wohnungen mit tollem Garten vor den Toren Aschaffenburgs



530.000 €

Kaufpreis

276 m²

Wohnfläche

15,61 m²

Nutzfläche

9

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Sparda ImmobilienWelt GmbH

Markus Zill

Tel.: +49 911 24 77 500

anfragen@spardaimmobilienvelt.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	276 m ²
Nutzfläche	15,61 m ²
Zimmer	9
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	4

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

Zustand

Baujahr	1990
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	530.000 €
Hausgeld	600 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	29.04.2031
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1990
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	121.00
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Dusche	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Erdgeschosswohnung (154,10 m²)

- * Eingang / Flur / Garderobe
- * Gäste-WC
- * Küche mit EBK
- * Esszimmer
- * Wohnzimmer
- * Süd-Balkon mit Treppe in den Garten
- * Tageslichtbad mit Eckwanne, Dusche, WC, Doppel-Waschbecken
- * Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- * 2 Kinderzimmer
- * Abstellraum

Untergeschosswohnung (122,20 m²)

- * Eingang / Flur
- * Esszimmer
- * Wohnzimmer
- * Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- * Gäste-WC
- * Schlafzimmer
- * Küche
- * Gäste-Zimmer
- * große Terrasse

1 Kellerraum

Außenanlage im Sondernutzungsrecht

- * großer weitläufiger sehr gepflegter Ziergarten mit Gartenteich und Zugang zum Bachlauf
- * Carport (Platz für 2 Fahrzeuge)
- * Container, der als Werkstatt genutzt wird
- * 2 Außen-Stellplätze
- * Gartenhäuschen



Bodenbeläge: Fliesen / Laminat
Heizung - Therme neu aus 2019
Wohnung EG: Specksteinofen 21 kW



Beschreibung

In einem gepflegten 3 Parteienhaus in Kleinkahl werden 2 im Eigentum zusammengehörige Eigentumswohnungen verkauft. Ideal für eine Familie, die zusammen mit den Großeltern unter einem Dach leben möchte oder sich durch zusätzliche Mieteinnahmen Einkommen schaffen will.

Die helle und sehr gepflegte 4,5-Zimmer Erdgeschosswohnung ist der ideale Wohnraum für die Familie. Viel Platz, ein großzügiger Wohnbereich mit Specksteinofen und ein Südbalkon sind nur einige der zahlreichen Annehmlichkeiten dieser Immobilie. Über eine Außentreppe gelangt man in den gepflegten und mit einem Teich angelegten Garten. Hier ist viel Platz für gemeinsame Grillabende oder Gelegenheit für die Kinder sich zu entfalten. Ein als Werkstatt eingerichteter Container lässt Handwerkerherzen höher schlagen und bietet viele Möglichkeiten für Ihr Hobby.

Die 4-Zimmer-Wohnung im Untergeschoss mit ebenerdigen Zugang zum Garten ist die perfekte Ergänzung in dieser Immobilie. Sie gibt Ihnen die Gelegenheit, Ihre Möglichkeiten an Ihre Bedürfnisse anzupassen. So können Sie diese Wohnung vermieten oder bei Bedarf zur Eigennutzung bewohnen.

Dies ist eine tolle Gelegenheit, vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Lage

Die Gemeinde Kleinkahl liegt im äußersten Nordwesten Bayerns im Landkreis Aschaffenburg. Kleinkahl gehört der Verwaltungsgemeinschaft Schöllkrippen an. Im Beschaulichen Ort befindet sich ein Dorfladen für den täglichen Bedarf mit kleinem Café. Ebenfalls befindet sich im Ort ein gut bürgerliches Restaurant. Ein reges Vereinsleben und eine tolle Landschaft ermöglichen vielfältige Freizeitaktivitäten.

Verkehrsanbindungen / Entfernungen

Autobahnanschluss Hösbach (A 3): 13 km
Kahlgrundbahn: 3,0 km
Autobahnanschluss Alzenau (A 45): 20 km
Autobahnanschluss Gelnhausen (A 66): 16 km
ICE-Bahnhof Aschaffenburg: 20 km
ICE-Bahnhof Gelnhausen: 16 km
Flughafen Frankfurt/Main: 65 km

Kindergarten - Grundschule vor Ort
Busanbindung stündlich nach Schöllkrippen
Gute Ärzteversorgung in Schöllkrippen

Sonstige Angaben

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilienpezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe..... ganz nach Ihren individuellen



Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder
zuhause@spardaimmobilienvelt.de























