

Exposé

Zweifamilienhaus in Kahl am Main

Exklusives ZFH (KfW) zum Wohnen, Arbeiten und / oder Vermieten



Objekt-Nr. **OM-322085**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **1.239.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Becker

63796 Kahl am Main
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	249,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	231,06 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	90,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertige Immobilie vereint modernes Design, Energieeffizienz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Zweifamilienhaus wurde umfassend kernsaniert, erfüllt höchste Qualitätsansprüche und wurde im Dezember 2023 fertiggestellt. Mit zwei separaten Wohneinheiten eignet sich das Haus ideal für Eigennutzer zum Wohnen und Arbeiten, für Familien als Mehrgenerationenhaus, oder als Wohnobjekt mit Mieteinnahmen und Steuervorteilen.

Die Fakten:

- Wohnfläche gesamt: 231,06 m²
- Grundstücksfläche: 249 m²
- Nutzfläche: 90 m²
- KfW-Haus: Effiziente Wärmepumpe mit 800 l Pufferspeicher, PV-Potenzial
- Energieeffizienz: 60,31 kWh/m²a
- Alles neu: Dachstuhl, Dach, Dacheindeckung, Dämmung (Dach, Fassade, Kellerdecke), Fußboden- und Deckenaufbau, Heizung, Fenster, Türen, Rollläden, Elektro, Wasser, Abwasser inkl. Abwasserleitung bis zum Kanal
- Heizung: 2023, Fußbodenheizung in allen Räumen
- Fenster: Dreifachverglast mit elektr. Alu-Rollläden
- Küche: zwei Einbauküchen, inklusive
- Bäder: 3 Bäder, 2 Gäste Wc alle mit Fenstern, hochwertige und moderne Sanitärausstattung, inkl. Badmöbel
- Beleuchtung: Beleuchtungskonzept mit indirekter Decken- und Wandbeleuchtung
- Treppenhaus: Marmortreppe
- Keller: 5 Kellerräume, Natursteinkeller, teilunterkellert
- Außenbereich: zwei große Terrassen, Gartenhaus und Außentoilette
- Parken: Garage, Wallbox möglich, 2 Stellplätze
- Verfügbarkeit: nach Absprache
- Kaufnebenkosten: nur 5,5 %, keine Maklerprovision

Ausstattung

Erdgeschoss: 82,97 m²

- 3-Zimmer-Wohnung mit offenem Wohn- und Küchenbereich
- Einbauküche, Parkettboden, Fußbodenheizung
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche, Gäste-WC
- 24 m² Terrasse mit Zugang zum Gartenhaus und Außen-Gäste-WC

Obergeschoss & Dachgeschoss: 148,09 m²

- Großzügige Maisonettewohnung mit 7 Zimmern
- Hochwertige Küche mit Kochinsel und Bosch Geräten

- Zwei moderne Bäder
- Begehbarer Kleiderschrank
- Ausgebauter Dachspitz, ideal als Spiel- oder Wohnbereich
- 48 m² Holzterrasse mit Blick auf den Spessart

Keller und Technik: ca. 60 qm

- 5 Räume
- Natursteinwände
- Kellerdecke gedämmt
- Neueste Wärmepumpentechnologie mit 800-Liter-Pufferspeicher
- Neue Elektrik, Ver- und Entsorgungsleitungen
- WLAN/LAN-Infrastruktur für modernes Arbeiten

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Finanzierung:

Als Verkäufer und Kreditvermittler bietet der Eigentümer maßgeschneiderte Finanzierungslösungen mit schnellen Entscheidungen.

Nutzen Sie das aktuell günstige Zinsniveau, um sich Ihren Traum vom Eigenheim zu erfüllen!

Die aktuellen Bestkonditionen für eine 10-jährige Zinsbindung liegen – bei bester Bonität – wieder deutlich unter 3 %. Dank einer breiten Auswahl von über 550 Banken, Versicherungen und Bausparkassen können wir die günstigsten Konditionen und optimalen Finanzierungsbedingungen für Sie realisieren.

Ein weiterer Vorteil: Da keine Maklergebühren anfallen, liegen die Kaufnebenkosten bei lediglich 5,5 % – deutlich niedriger als in anderen Teilen des Rhein-Main-Gebiets.

Mehr Informationen finden Sie unter:

www.beckerkredit.de

Lage

Kahl am Main – der perfekte Ort zum Wohnen, Erholen und Genießen!

Lage:

Das Haus liegt in einer ruhigen, naturnahen Wohngegend in Kahl am Main, mitten im Rhein-Main-Gebiet. Sie profitieren von exzellenter Infrastruktur, kurzen Wegen und einer hohen Lebensqualität. Kindergarten, Schule, Ärzte und Nahversorgung alles in unmittelbarer Nähe oder in 10 Minuten in Alzenau, Hanau und Aschaffenburg erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Direkte Anbindung an die A3, A45 und A66. Mit dem Auto und der Bahn erreichen Sie Frankfurt in ca. 30 Minuten, Hanau und Aschaffenburg in 10 Minuten. Zum Flughafen sind es nur 40 Minuten

Freizeit und Lebensqualität:

Mit 5 idyllischen Seen und dem Main bietet Kahl ideale Möglichkeiten zum Baden und Wassersport. Gut ausgebaute Rad- und Wanderwege führen durch die Natur und zu den nahegelegenen Weinbergen – in wenigen Minuten mit dem Rad erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	60,31 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Terrasse OG

Exposé - Galerie



Vorderansicht mit Einfahrt



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich OG



Küche OG

Exposé - Galerie



Blick auf Terrasse OG



Eingangsbereich OG

Exposé - Galerie



Eingangsbereich OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Treppe zum DG



Flur DG

Exposé - Galerie



Bad DG



Kinder- oder Gästezimmer DG

Exposé - Galerie



Ankleide DG



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Eingangsbereich EG



Küche EG

Exposé - Galerie

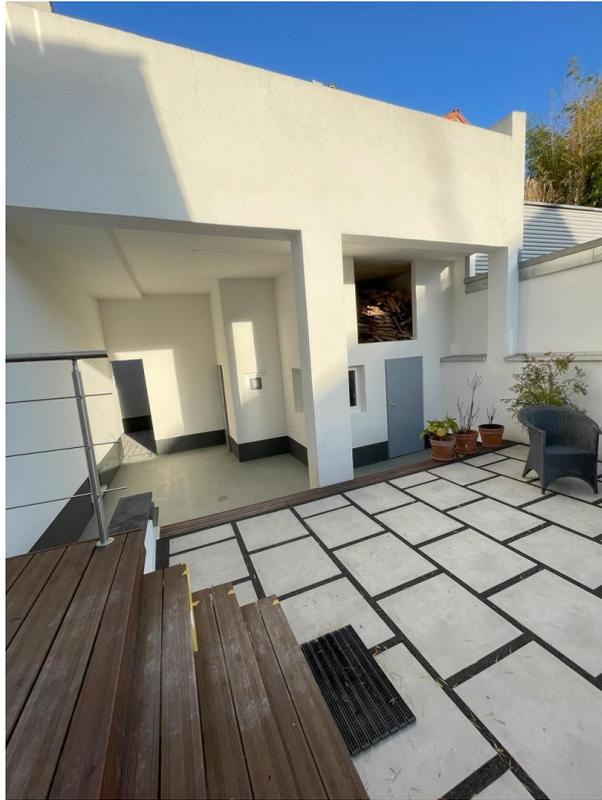


Wohnzimmer EG



Wohn-Essbereich EG

Exposé - Galerie



Terrasse EG mit Gartenhaus



Exposé - Galerie



Straßenansicht



Wärmepumpe

Exposé - Galerie



Natursteinmauer im Keller



Heizungsanlage im Keller

Exposé - Grundrisse



EG mit Terrasse und Gartenhaus



OG mit Terrasse



Exposé - Grundrisse



DG

