

Kahl am Main

# Klein aber fein

Objektnummer: 24007003

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 160.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24007003 - 63796 Kahl am Main

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24007003 - 63796 Kahl am Main

## Auf einen Blick

Objektnummer	24007003
Wohnfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1907
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	160.000 EUR
Wohnung	Souterrain
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1990
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24007003 - 63796 Kahl am Main

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	150.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.06.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		



Objektnummer: 24007003 - 63796 Kahl am Main

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007003 - 63796 Kahl am Main

## Die Immobilie





Objektnummer: 24007003 - 63796 Kahl am Main

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007003 - 63796 Kahl am Main

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007003 - 63796 Kahl am Main

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007003 - 63796 Kahl am Main

## Die Immobilie





Objektnummer: 24007003 - 63796 Kahl am Main

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007003 - 63796 Kahl am Main

## Die Immobilie





Objektnummer: 24007003 - 63796 Kahl am Main

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007003 - 63796 Kahl am Main

## Die Immobilie





Objektnummer: 24007003 - 63796 Kahl am Main

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007003 - 63796 Kahl am Main

## Die Immobilie





Objektnummer: 24007003 - 63796 Kahl am Main

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24007003 - 63796 Kahl am Main**

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Wohnung befindet sich in unverbaubarer Lage im Untergeschoss eines ehemaligen Herrenhauses mit insgesamt sieben Wohneinheiten. Der separate Eingang verleiht dem Wohnraum einen ganz eigenen Charakter und sorgt zudem für viel Privatsphäre. Um Ihren ganz persönlichen Wohnraum zu verwirklichen, benötigt diese Wohnung jedoch noch einige Modernisierungen. Mit etwas Kreativität und Liebe zum Detail können Sie hier ein behagliches Zuhause schaffen, das Ihren individuellen Bedürfnissen entspricht. Ein eigener Stellplatz für Ihr Fahrzeug, ein direkt angrenzender Abstellraum und eine kleine Terrassenfläche sind weitere Pluspunkte, mit welchen diese Wohnung zum absoluten Einsteigerpreis glänzen kann. Sie haben Interesse diese vielversprechende Investition mit viel Potenzial und Charme besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 24007003 - 63796 Kahl am Main

## Alles zum Standort

Willkommen in Kahl am Main, einem charmanten Ort, der durch seine idyllische Lage und familiäre Atmosphäre besticht. Die Nähe zum malerischen Mainufer lädt zu entspannten Spaziergängen ein, während die umliegende Natur einen perfekten Rückzugsort für Erholungssuchende bietet. Die hervorragende Verkehrsanbindung wird durch die Nähe zu wichtigen Autobahnen und Schnellstraßen unterstrichen. Die Autobahnen A3 und A45 sind schnell erreichbar, was Ihnen eine bequeme Anbindung in alle Richtungen ermöglicht. Diese zentrale Lage macht Kahl am Main zu einem idealen Wohnort für Pendler und alle, die die Vorzüge der Natur mit der Nähe zu urbanen Zentren verbinden möchten. Hier verschmelzen das pulsierende Leben der Stadt und die erholsame Ruhe der Natur zu einer einzigartigen Symbiose. Ein Ort, der nicht nur Wohnraum, sondern ein Zuhause im besten Sinne des Wortes bietet.

Objektnummer: 24007003 - 63796 Kahl am Main

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 150.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Objektnummer: 24007003 - 63796 Kahl am Main

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42 Aschaffenburg  
E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)