

Kahl am Main

# Klein aber fein

Property ID: 24007003

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 160.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 70 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 24007003 - 63796 Kahl am Main

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24007003 - 63796 Kahl am Main

## At a glance

Property ID	24007003
Living Space	ca. 70 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Floor	1
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1907
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	160.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1990
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24007003 - 63796 Kahl am Main

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	150.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.06.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil		

Property ID: 24007003 - 63796 Kahl am Main

## The property



Property ID: 24007003 - 63796 Kahl am Main

## The property



Property ID: 24007003 - 63796 Kahl am Main

## The property



Property ID: 24007003 - 63796 Kahl am Main

## The property





Property ID: 24007003 - 63796 Kahl am Main

## The property



Property ID: 24007003 - 63796 Kahl am Main

## The property



Property ID: 24007003 - 63796 Kahl am Main

## The property



Property ID: 24007003 - 63796 Kahl am Main

## The property



Property ID: 24007003 - 63796 Kahl am Main

## The property



Property ID: 24007003 - 63796 Kahl am Main

## The property



Property ID: 24007003 - 63796 Kahl am Main

## The property



Property ID: 24007003 - 63796 Kahl am Main

## The property





Property ID: 24007003 - 63796 Kahl am Main

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24007003 - 63796 Kahl am Main

## A first impression

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!

Property ID: 24007003 - 63796 Kahl am Main

## All about the location

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.

Property ID: 24007003 - 63796 Kahl am Main

## Other information

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.

Property ID: 24007003 - 63796 Kahl am Main

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)