

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Kahl am Main

### Exklusiv wohnen mit zusätzlicher Mieteinnahme



Objekt-Nr. OM-456844

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **929.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Becker

63796 Kahl am Main  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	249,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	7
Zimmer	10,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	252,36 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	127,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hochwertig kernsaniertes Haus mit großzügiger Maisonettewohnung und zusätzlicher vermieteter EG-Einheit in Kahl am Main. Provisionsfrei.

Dieses außergewöhnliche Wohnkonzept verbindet exklusives, großzügiges Wohnen mit dem Vorteil einer bereits vermieteten separaten Einheit – ideal für Käufer, die Wohnqualität, moderne Architektur und zusätzlichen finanziellen Spielraum schätzen.

Die Immobilie wurde 2024 nach vollständiger Entkernung mit außergewöhnlich hohem Qualitätsanspruch umfassend neu aufgebaut und präsentiert sich heute in einem Zustand, der in weiten Teilen nahezu Neubauniveau erreicht. Hochwertige Materialien, moderne Grundrisse und energieeffiziente Technik schaffen ein Wohnambiente, das Eleganz, Komfort und Zukunftssicherheit verbindet.

Ideal für Käufer, die:

- \* hochwertig wohnen möchten
- \* großzügige Terrassen statt aufwendiger Gartenpflege bevorzugen
- \* moderne Architektur, zukunftssicherer Technik und hochwertige Ausstattung schätzen
- \* und zusätzlich von laufenden Mieteinnahmen profitieren möchten

Die Highlights auf einen Blick

- \* ca. 252 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* hochwertige Maisonettewohnung mit ca. 162 m<sup>2</sup>
- \* separate 3-Zimmer-Wohnung, im EG mit ca. 90 m<sup>2</sup>

vermietet (1.300 € Kaltmiete)

- \* zwei große Terrassen
- \* moderne Wärmepumpe & Fußbodenheizung
- \* dreifach verglaste, bodentiefe Fenster
- \* provisionsfrei direkt vom Eigentümer

Maisonettewohnung (Ober- & Dachgeschoss | ca. 162 m<sup>2</sup>)

Die großzügige Hauptwohnung vermittelt das Wohngefühl einer exklusiven Eigentumswohnung mit Hauscharakter.

Im Obergeschoss:

- \* offener Wohn-/Essbereich
- \* große Sonnenterrasse (ca. 50 m<sup>2</sup>)
- \* separater Wohn-Schlaf-Bürobereich (2 Zimmer)
- \* modernes Duschbad
- \* großzügiger Eingangsbereich

Im Dachgeschoss:

- \* 2 Kinderzimmer
- \* Elternschlafzimmer mit Ankleidezimmer

- \* großes Bad mit Wanne & Dusche
- \* ausgebauter Spitzboden - gedacht als Spielfläche

Im Erdgeschoss

- \* 3 Zimmer EG-Wohnung, ca. 90 m<sup>2</sup> (vermietet)
- \* Mieteinnahme 1.300 € (kalt)
- \* offener Wohn-/Essbereich
- \* modernes Wannen - Dusch -Bad
- \* Gäste-WC
- \* große Terrasse (ca. 30 m<sup>2</sup>)

Die bereits vermietete Einheit sorgt für laufende Einnahmen und bietet zusätzlichen finanziellen Spielraum.

## Ausstattung

Die Immobilie wurde 2024 nach vollständiger Entkernung mit außergewöhnlich hohem Qualitätsanspruch umfassend neu aufgebaut und verbindet moderne Architektur, hochwertige Materialien und energieeffiziente Technik auf nahezu Neubauniveau.

Im Zuge der Sanierung entstanden vollständig neue Wohnstrukturen mit zeitgemäßen Grundrissen, großzügigen Raumlösungen und moderner technischer Ausstattung. Große Teile des Gebäudes wurden konstruktiv neu aufgebaut und technisch vollständig erneuert.

Die Planung und Umsetzung erfolgte in Zusammenarbeit mit Architekt, Statiker, Bauleiter, Energieberater sowie regionalen Fachfirmen.

Das Ergebnis ist ein energieeffizientes KfW-Haus der Effizienzklasse A mit einem hervorragenden Energiekennwert von 31 kWh/m<sup>2</sup>a und hoher Zukunftssicherheit.

Im Rahmen der Kernsanierung wurden unter anderem realisiert:

- \* vollständiger Neubau des Dachgeschosses inkl. neuem Dachstuhl, Dämmung und Dacheindeckung
- \* konstruktive Verstärkungen durch neue Stahlträger und erneuerte Deckenelemente
- \* vollständiger Neuaufbau sämtlicher Fußböden inkl. Dämmung, Estrich und Fußbodenheizung
- \* komplett neue Elektrik sowie Wasser- und Abwasserleitungen
- \* neue Fenster mit Dreifachverglasung und elektrischen Rollläden
- \* hochwertige neue Bäder und moderne Innenausstattung
- \* Fassadendämmung und energieeffiziente Heiztechnik mittels Wärmepumpe
- \* Trocknung und hochwertige Aufarbeitung des Sandsteinkellers inkl. Neuverfugung

Ausstattung & Wohnqualität

- energieeffiziente Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Etagen
- bodentiefe Fensterflächen mit elektrischen Rollläden
- elegante Deckengestaltung mit indirekter LED-Beleuchtung
- hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- moderne Naturstein- und Designelemente

- Garage mit Vorbereitung für E-Mobilität
- großzügige Terrassenflächen mit hoher Aufenthaltsqualität
- trockener Natursteinkeller

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

**Sonstiges**

Sonstiges:

- \* Keine Maklerprovision
- \* sofort bezugsbereit
- \* Im Kaufpreis nicht enthalten:

Garage und Stellplätze 20.000 €

- \* Einbauküche, Badmöbel und Beleuchtung können nach Absprache übernommen werden.

Hinweis für Makler

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer. Makleranfragen sowie Angebote zur Vermittlung oder Vermarktung sind nicht gewünscht!

**Lage**

Lage

Kahl am Main zählt zu den gefragten Wohnlagen im Rhein-Main-Gebiet.

Aschaffenburg, Hanau und Frankfurt sind schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Bahnhof befinden sich in kurzer Distanz.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	31,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Abendstimmung

# Exposé - Galerie



Küche und Essplatz im OG



Wohnbereich im OG

# Exposé - Galerie



Gästezimmer OG



Elternschlafzimmer DG

# Exposé - Galerie



Hauptbad im DG



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Treppenhaus

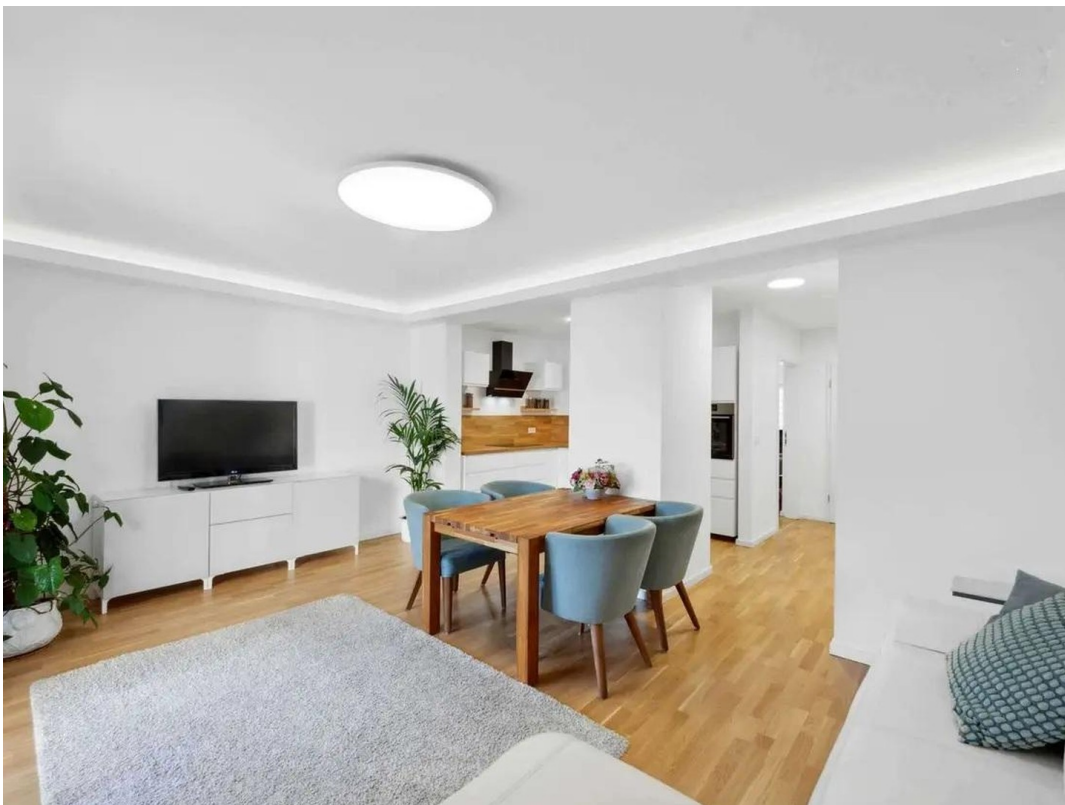


Terrasse EG

# Exposé - Galerie



Wohnen - Essen EG



Wohnen - Essen - Kochen EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Büro EG

# Exposé - Grundrisse



EG

# Exposé - Grundrisse



OG

# Exposé - Grundrisse



DG