

# Exposé

## Souterrainwohnung in Kahl am main

### Voll ausgestattete helle Wohnung & Parkplatz im Souterrain mit Whirlpool & Garten



Objekt-Nr. OM-475981

#### Souterrainwohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
C.Aukschlat

63796 Kahl am main  
Bayern  
Deutschland

|                       |          |              |                   |
|-----------------------|----------|--------------|-------------------|
| Baujahr               | 1907     | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Etagen                | 3        | Zustand      | modernisiert      |
| Zimmer                | 2,50     | Schlafzimmer | 1                 |
| Wohnfläche            | 75,00 m² | Badezimmer   | 1                 |
| Energieträger         | Gas      | Etage        | Erdgeschoss       |
| Summe Nebenkosten     | 375 €    | Stellplätze  | 1                 |
| Miete Garage/Stellpl. | 45 €     | Heizung      | Zentralheizung    |
| Mietsicherheit        | 3.600 €  |              |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Wunderschöne Lichtdurchflutete Wohnung liegt im Souterrain eines alten Herrenhauses. Es gibt insgesamt sieben Wohneinheiten. Der eigene ebenerdige Eingang gibt dem Wohnraum einen besonderen Charakter. Außerdem sorgt er für viel Privatsphäre.

Ein eigener Stellplatz für Ihr Fahrzeug ist ein großer Vorteil. Es gibt auch einen Abstellraum direkt daneben. Eine Whirlpool-Badewanne sorgt für Entspannung.

Die große, voll ausgestattete Küche ist ideal zum Kochen.

Außerdem gibt es eine kleine Terrasse und einen Garten zur Mitbenutzung, sowie einen Fahrrad Keller.

## Ausstattung

- + helles Wohnzimmer mit zwei raumhohen Doppelflügeltüren und Schlafcouch
- + offene moderne Küche mit Esszimmer und allen Annehmlichkeiten
- + Schlafzimmer mit Boxspringbett mit Einbauschränken und begehbarem Kleiderschrank
- + Tageslicht Badezimmer mit Dusche, großer Whirlpool-Wanne und Waschmaschine
- + separater eigener Außeneingang
- + Schreibtisch fürs Homeoffice
- + angrenzender abschließbarer Abstellraum
- + Stellplatz
- + Fahrrad Keller.

In den Nebenkosten ist der Strom enthalten!

Optional kann man die Wohnung auch Ohne Möbel mieten, bitte nehmen sie Kontakt auf.

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

W-Lan, ist optional nach Vereinbarung machbar.

Heizkörper können über eine App gesteuert werden.

Bei längeren Aufenthalten kann Strom auch gerne auf den Mieter laufen, entsprechend sinken die hier aufgeführten Nebenkosten.

Wasser wird aufgrund der Whirlpools am Ende der Mietdauer abgerechnet.

GEZ ist vom Mieter zu tragen.

Anmeldung möglich.

Wir bieten die Wohnung auch optional bei längerer Miete ohne Möbel an und im Regulären Mietvertrag.

## Lage

Willkommen in Kahl am Main, einem charmanten Ort, der durch seine idyllische Lage und familiäre Atmosphäre besticht. Die Nähe zum schönen Mainufer lädt zu entspannten Spaziergängen ein. Die umliegende Natur mit vielen Seen und Badeseen ist ein perfekter Ort für Erholungssuchende, nach der Arbeit.

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. Die Wohnung ist nur 5 Minuten zu Fuß von der nächsten Bahnhaltestelle entfernt.

Der Hauptbahnhof Frankfurt am Main ist in 30 Minuten erreichbar.

Hier können alle die Vorteile der Natur genießen und gleichzeitig nah an der Stadt leben.

Aschaffenburg 10 min mit dem Auto // Flughafen Frankfurt 20 min // Frankfurt 20 min // Hanau 12 min // Alzenau 5 min

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.

Zu fuß im Umkreis von 5 min:

Bahnhaltestelle

GYM

Supermarkt

Zu fuß im Umkreis von 10 min:

Diverse Badeseen

Ruhige Natur

Radwege

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 150,70 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | E                |

## Exposé - Galerie



Großes Bad

# Exposé - Galerie



Whirlpool Badewanne



Schlafcouch

# Exposé - Galerie



Boxspringbett



Große Küche Beleuchtungskonzept

# Exposé - Galerie



Homeoffice



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Eigener Keller



# Exposé - Galerie



Waschmaschine

# Exposé - Galerie



Begehbarer Kleiderschrank



Spülmaschine

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Aussenansicht