

# Objektbeschreibung

## Objektadresse

Straße/Hausnummer	Torgasse 1			
PLZ/Ort	63796	Kahl am Main		
Derzeitige/r Eigentümer/in	Dorota und Thomas Becker			

## Gebäude

Baujahr	2024 /1930					
Anzahl Wohneinheiten	2					
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	249					
Objektart	<input type="checkbox"/> Einfamilienhaus	<input type="checkbox"/> Doppelhaushälfte	<input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus	<input type="checkbox"/> Eigentumswohnung		
	<input checked="" type="checkbox"/> Zweifamilienhaus	<input type="checkbox"/> Reiheneckhaus	<input type="checkbox"/> Reihenmittelhaus	<input type="checkbox"/> sonstiges		
Keller	<input type="checkbox"/> Vollkeller	<input checked="" type="checkbox"/> Teilkeller	<input type="checkbox"/> nicht unterkellert	<input type="checkbox"/> Unterkellerungsgrad	80	%
Vollgeschosse	<input checked="" type="checkbox"/> eins	<input checked="" type="checkbox"/> zwei	<input type="checkbox"/> drei	<input type="checkbox"/> vier und mehr		
Dachgeschoss	<input checked="" type="checkbox"/> voll ausgebaut	<input type="checkbox"/> teilweise ausgebaut	<input type="checkbox"/> nicht ausgebaut			
Bauweise	<input checked="" type="checkbox"/> Massivbau	<input type="checkbox"/> Fertigbau	<input checked="" type="checkbox"/> Holzbauweise	<input type="checkbox"/> sonstiges		
Dacheindeckung	<input checked="" type="checkbox"/> Ziegel	<input type="checkbox"/> Eternit	<input type="checkbox"/> Schiefer	<input type="checkbox"/> Blech		
	<input type="checkbox"/> sonstiges					
Fensterrahmen	<input type="checkbox"/> Holz	<input checked="" type="checkbox"/> Kunststoff	<input type="checkbox"/> Metall	<input type="checkbox"/> sonstiges		
Verglasung	<input type="checkbox"/> isolierverglast	<input checked="" type="checkbox"/> dreifachverglast	<input type="checkbox"/> doppeltverglast	<input type="checkbox"/> einfachverglast		
	<input type="checkbox"/> Rollläden	<input checked="" type="checkbox"/> elektrische Rollläden	<input type="checkbox"/> Raffstore			
Außenwände	<input type="checkbox"/> Klinker	<input type="checkbox"/> Putz	<input checked="" type="checkbox"/> Dämmfassade	<input type="checkbox"/> Holz		
	<input type="checkbox"/> Paneele	<input type="checkbox"/> Sonstiges				
Denkmalschutz:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein				

## Allgemeines Umfeld

Gebietscharakter	<input type="checkbox"/> Wohngebiet	<input checked="" type="checkbox"/> Mischgebiet	<input type="checkbox"/> Gewerbegebiet	<input type="checkbox"/> ländliches Gebiet
Lage	<input checked="" type="checkbox"/> Ortskern	<input type="checkbox"/> Ortsrand	<input type="checkbox"/> Vorort	<input type="checkbox"/>
Straße	<input type="checkbox"/> Anliegerstraße	<input checked="" type="checkbox"/> Nebenstraße	<input type="checkbox"/> Hauptstraße	<input type="checkbox"/> Wohnstraße
	<input type="checkbox"/> Geschäftsstraße	<input type="checkbox"/> Sackgasse	<input type="checkbox"/> Privatstraße	
Ausbau	<input checked="" type="checkbox"/> voll	<input type="checkbox"/> teilweise	<input type="checkbox"/> Bürgersteig	<input type="checkbox"/> keiner
Öffentlicher Nahverkehr	<input checked="" type="checkbox"/> Bus	<input type="checkbox"/> S-/U-Bahn	<input checked="" type="checkbox"/> Zug	<input type="checkbox"/> PKW erforderlich
Einwohnerzahl:	<input type="checkbox"/> Bis 1.000	<input checked="" type="checkbox"/> 1.000 – 10.000	<input type="checkbox"/> 10.000 – 50.000	<input type="checkbox"/> 50.000 – 100.000
	<input type="checkbox"/> über 100.000			

## Grundstück

Erschließungsstand	<input checked="" type="checkbox"/> voll	<input type="checkbox"/> teilweise	<input type="checkbox"/> nicht erschlossen
Bodenbeschaffenheit	<input checked="" type="checkbox"/> eben	<input type="checkbox"/> uneben	<input type="checkbox"/> Hanglage
Grundstückgröße:	249	m <sup>2</sup>	

## Außenbereich

Parkmöglichkeiten	<input checked="" type="checkbox"/> Garage	<input type="checkbox"/> Carport	<input checked="" type="checkbox"/> Stellplatz	<input type="checkbox"/> Tiefgarage
Außenanlagen	<input type="checkbox"/> Wintergarten	<input checked="" type="checkbox"/> Terrasse	<input type="checkbox"/> Pool	<input type="checkbox"/> Balkon/Loggia
Entsorgung	<input type="checkbox"/> Kanalanschluss	<input type="checkbox"/> Klärgrube	<input type="checkbox"/> Sickergrube	

### Innenausstattung

Fußböden	<input type="checkbox"/> Holz/Parkett	<input type="checkbox"/> Stein/Marmor	<input type="checkbox"/> Textil	<input type="checkbox"/> PVC
Heizung	<input type="checkbox"/> Gas zentral	<input type="checkbox"/> Öl zentral	<input type="checkbox"/> Fernwärme	<input type="checkbox"/> Elektroheizung
	<input type="checkbox"/> Erdwärme	<input type="checkbox"/> Luftwärme	<input type="checkbox"/> Pelletheizung	<input type="checkbox"/> sonstiges
Warmwasser	<input checked="" type="checkbox"/> zentral	<input type="checkbox"/> Boiler	<input type="checkbox"/> Durchlauferhitzer	<input type="checkbox"/> Solar
Bäder	<input checked="" type="checkbox"/> Anzahl 3	<input type="checkbox"/> WC im Bad	<input checked="" type="checkbox"/> WC außerhalb	<input type="checkbox"/> WC/Bad getrennt
Türen	<input checked="" type="checkbox"/> Holz	<input type="checkbox"/> Metall	<input type="checkbox"/> Kunststoff	<input type="checkbox"/> Glas
Besonderheiten	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> offener Kamin	<input type="checkbox"/> Aufzug	<input type="checkbox"/> Pool
	<input type="checkbox"/> Photovoltaikanlage	<input checked="" type="checkbox"/> Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/> Wallbox	<input type="checkbox"/> Bus System
	<input type="checkbox"/> Alarmtechnik			

### Angaben zum Bau

Bauzustand	<input type="checkbox"/> schlecht	<input type="checkbox"/> mittelmäßig	<input type="checkbox"/> ordentlich	<input type="checkbox"/> gut
Gesamteindruck	<input type="checkbox"/> mäßig	<input type="checkbox"/> zufriedenstellend	<input type="checkbox"/> gut	<input checked="" type="checkbox"/> sehr gut

### Energieausweis

Energieverbrauch	31	kWh/m <sup>2</sup>	Energieklasse	A
------------------	----	--------------------	---------------	---

### Umbau, Sanierung, Modernisierung

Maßnahme	Kosten in €	Durchgeführt im Jahr
Dacherneuerung mit Wärmedämmung	komplett	2020
(teilweiser) Einbau neuer Fenster / Haustür	komplett	2020
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser / Abwasser)	komplett	2021/2022
Erneuerung der Heizungsanlage mit Solar- / Brauchwasser- / Photovoltaikanlage	komplett	2023
Wärmedämmung der Außenwände / Kellerdecke	komplett	2020
Modernisierung / Einbau neuer Bäder	komplett	2022/2024
Modernisierung des Innenausbaus z.B. Decken, Fußböden, Innentreppen	komplett	2022 / 2024
Wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	komplett	2022/2024
Sonstige Maßnahmen		2020-2024

### Sonstige Anmerkungen

Im Rahmen der Sanierung wurde das Haus zu einem KfW umgebaut. Es wurde komplett entkernt inkl. Dachstuhl, Dach, Decken

Erneuert wurden: Dachstuhl, Dach, Dacheindeckung, Dämmung (Dach, Fassade, Kellerdecke), Fußboden- und Deckenaufbau, Heizung,

Türen, Fenster, Rollläden, Elektro, Wasser, Abwasser inkl. Abwasserleitung bis zum Kanal. Trockenlegung Keller, Natursteinkeller sanieren

Die Sanierungskosten belaufen sich auf ca. 600.000 €

Die Richtigkeit der Angaben wird hiermit bestätigt.

Kahl am Main, 01.10.2025

Ort, Datum



Unterschrift des Kunden/Verkäufers