

EXPOSÉ

4 Wohnhäuser mit 34 WE Tiefgarage und Außenstellplätzen nach KFW 55

Bahnhofstraße 49, 63796 Kahl am Main

"Ihr Wohn(t)raum - ist unser Ziel"





Kahl am Main

Lage

Kahl ist von ausgedehnten Wäldern und zahlreichen Seen umgeben, der sogenannten Kahler Seenplatte. Im Waldseebad finden sich schattige Ruheplätze und Schwimmvergnügen pur und der Campingsee mit einem der größten Campingplätze Bayerns bietet Gelegenheit zum Angeln und Boot fahren.

In schöner Umgebung gelegen mit Wald, weiten Feldern, einem See und schönen Rad- und Wanderwegen, ist Kahl am Main ein idealer Lebensmittelpunkt für alle, die die Natur, das vielfältige Angebot, aber auch die attraktiven Möglichkeiten der Metropolregion nutzen möchten. Kahl am Main liegt an der Landesgrenze zu Hessen und verkehrsgünstig zwischen Aschaffenburg und Hanau. Rund 30 km westlich liegt Frankfurt am Main.

Der Bahnhof Kahl (Main) liegt an der Bahnstrecke Frankfurt Süd-Aschaffenburg. Hier zweigt auch die Kahlgrundbahn (nach Schöllkrippen) ab. Kahl wird von den Buslinien 32 und 50 der VAB angefahren.

Der nächstgelegene Flughafen ist der Flughafen Frankfurt am Main (40km, 30 min)

Das wirtschaftliche Leben wird geprägt durch drei Großbetriebe der Maschinenbau- und Elektronik-Branche, durch mittelständige Betriebe im Heizungs-, Sanitär- und Metallbaubereich, Kurier- und EDV Bereich. Darüber hinaus sind vier Geldinstitute, vier Hotels, zahlreiche Gastronomiebetriebe und Einzelhandelsgeschäfte ansässig.

Kahl ist stolz über die Vielfalt der örtlichen Vereine und Verbände. Sie prägen ganz entscheidend unsere Kultur und Freizeitaktivitäten, sei es sportlich, gesellig, kulturell oder politisch.

In der Gemeinde gibt es eine sehr gute Versorgung mit Kindergartenplätzen. In vier Kindergärten können ganztägig Kinder in der Regel zwischen drei und sechs Jahren betreut werden.

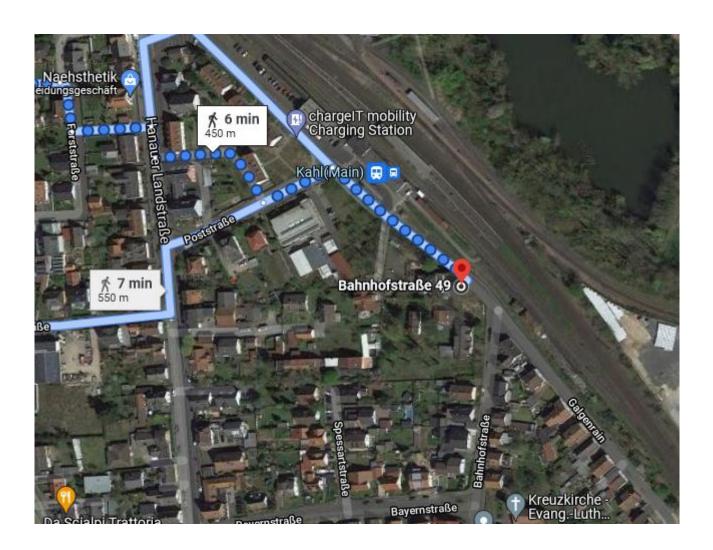


Darüber hinaus ist seit dem 01.10.2020 ein Naturkindergarten in Betrieb. Dieser befindet sich auf dem Areal des Turnvereins Kahl. Betreiber ist hier der Verein "Natur Erlebnis e. V.

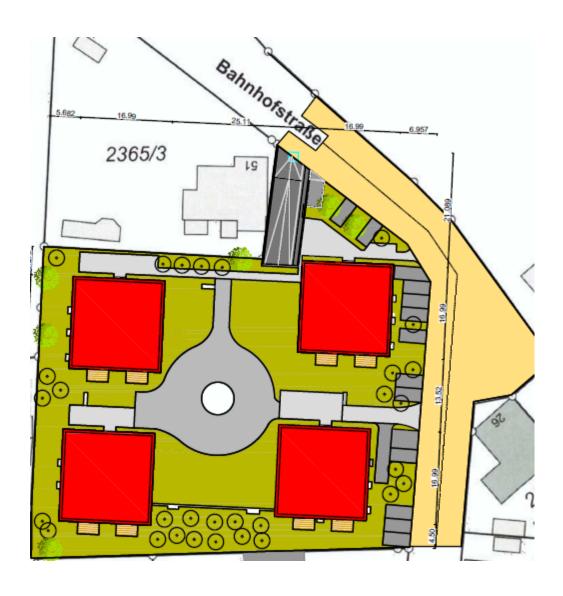
Auch die Kaldaha Grundschule und die Paul-Gerhart Grund-/Mittel und Wirtschaftsschule ist in Kahl vertreten.

Auswärtige Realschulen und Gymnasien finden Sie in der Umgebung.

Lageplan Bahnhofstraße 49









Objektbeschreibung

Erfüllen Sie sich einen Traum und sichern Sie sich außergewöhnlichen Wohnkomfort in einer Wohnlage in Kahl am Main. Der Neubau besteht aus vier exklusiven Wohnhäusern mit 10 & 7 Wohneinheiten, Tiefgarage und Außenstellplätzen.

Die Wohnungen lassen an Komfort keine Wünsche offen. In den Erdgeschoss-Wohnungen können Sie die Idylle auf Ihren eigenen Balkon mit Gartenanteil genießen, wohingegen Ihnen im Obergeschoss großzügige südlich ausgerichtete Balkone zur Verfügung stehen

Durch den naheliegenden Bahnhof und Bushaltestelle verfügen die Wohnungen über eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Auf die qualitativ gehobene Ausstattung können Sie gerne noch Einfluss nehmen und Ihren eigenen Geschmack einfließen lassen.

Die Wohnanlage wird nach KFW 55 und Schallschutzklasse DIN 4109 errichtet.

Die Beheizung erfolgt für die Wohnanlage über eine Pelletheizung.

Die Balkone haben die Ausrichtung nach Süden um die besten Voraussetzungen, für einen sonnigen Rückzugsort zu schaffen

Außerdem steht für Fahrräder ein separater Abstellplatz zur Verfügung.

Die Fertigstellung der Wohnungen ist für 1. Quartal 2024 geplant.

.



Außenansicht

Wohnanlage Haus 1-4, 10 WE & 7 WE

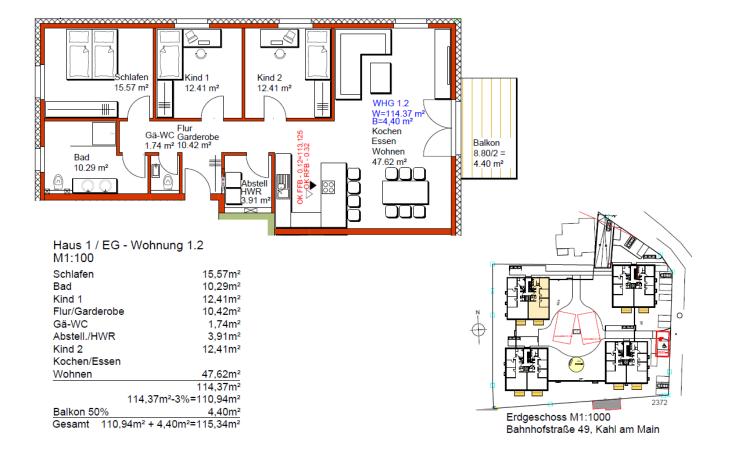




Grundrisse

Einzelgrundrisse - 10 WE, Bahnhofstraße 49



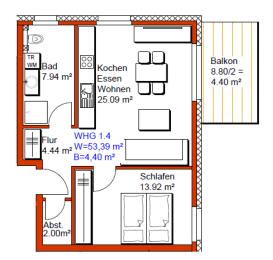








Erdgeschoss M1:1000 Bahnhofstraße 49, Kahl am Main

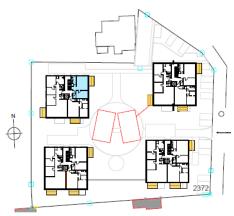


Haus 1 / 1.0G - Wohnung 1.4

M1:100
Schlafen 13,92m²
Bad 7,94m²
Flur 4,44m²
Abstell. 2,00m²
Kochen/Essen
Wohnen 25,09m²

53,39m² 53,39m²-3%=51,79m²

Balkon 50% 4,40m² Gesamt 51,79m² + 4,40m²=56,19m²



Erdgeschoss M1:1000 Bahnhofstraße 49, Kahl am Main



M1:100 Schlafen

Ankleide

Abstell.

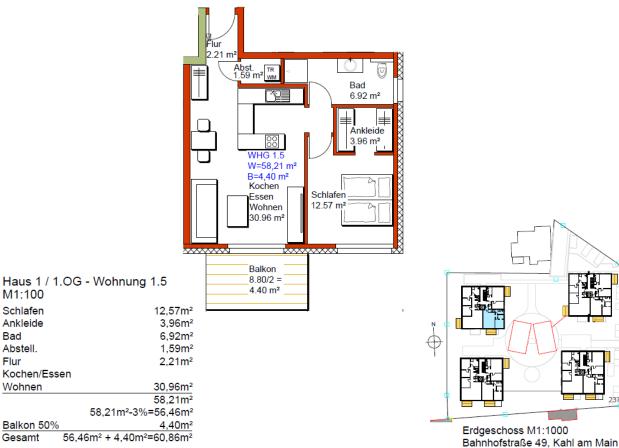
Kochen/Essen Wohnen

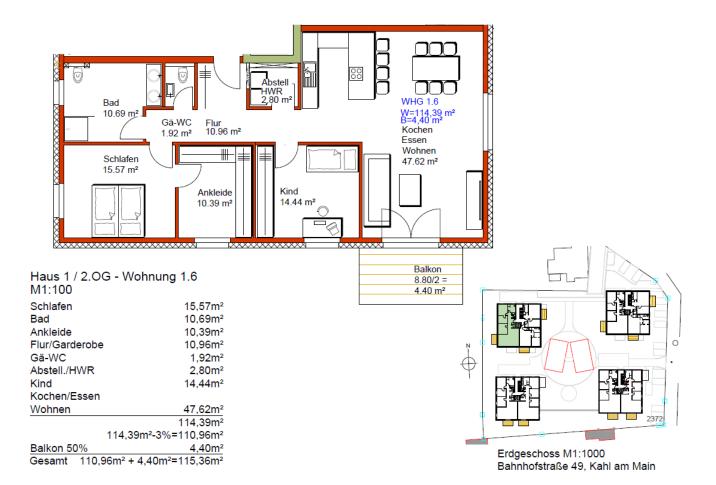
Balkon 50%

Gesamt

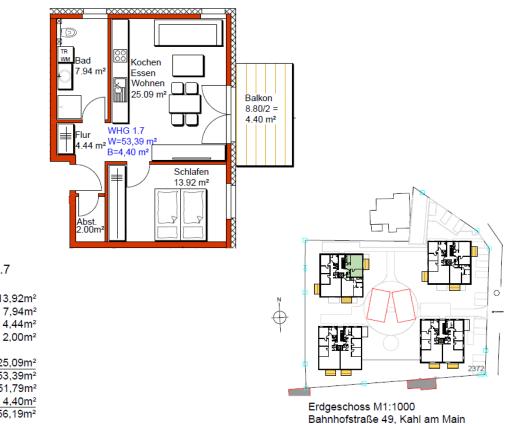
Bad

Flur









Haus 1 / 2.OG - Wohnung 1.7 M1:100 Schlafen 13,92m² Bad 7,94m² Flur 4,44m²

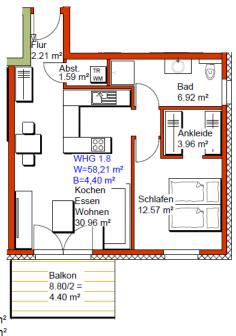
Abstell. Kochen/Essen Wohnen

 Vohnen
 25,09m²

 53,39m²

53,39m²-3%=51,79m²

Balkon 50% 4,40m² Gesamt 51,79m² + 4,40m²=56,19m²



Haus 1 / 2.OG - Wohnung 1.8

M1:100

Schlafen 12,57m²
Ankleide 3,96m²
Bad 6,92m²
Abstell. 1,59m²
Flur 2,21m²
Kochen/Essen

Wohnen 30,96m² 58,21m²

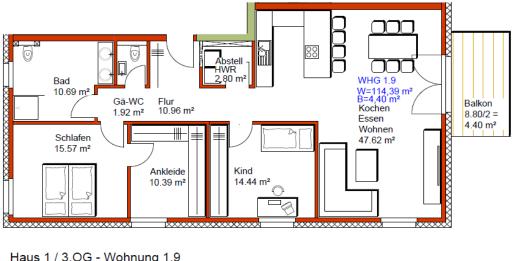
58,21m² 58,21m²-3%=56,46m²

Balkon 50% 4,40m² Gesamt 56,46m² + 4,40m²=60,86m²



Erdgeschoss M1:1000 Bahnhofstraße 49, Kahl am Main

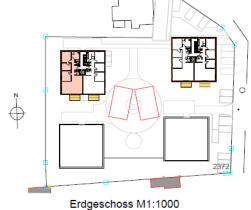




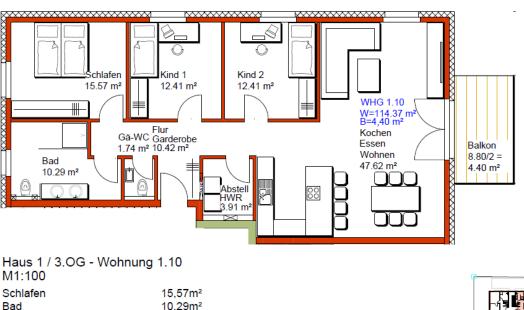
Haus 1 / 3.OG - Wohnung 1.9

M1:100 Schlafen 15,57m² Bad 10,69m² 10,39m² Ankleide Flur/Garderobe 10,96m² Gä-WC 1,92m² Abstell./HWR 2,80m² 14,44m² Kind Kochen/Essen 47,62m² Wohnen 114,39m² 114,39m²-3%=110,96m²

Balkon 50% 4,40m² Gesamt 110,96m² + 4,40m²=115,36m²



Bahnhofstraße 49, Kahl am Main



Bad 10,29m² 12,41m² Kind 1 Flur/Garderobe 10,42m² Gä-WC 1,74m² Abstell./HWR 3,91m² Kind 2 12,41m² Kochen/Essen Wohnen 47,62m² 114,37m²

114,37m²-3%=110,94m² 4,40m²

Gesamt 110,94m² + 4,40m²=115,34m²

Balkon 50%

Erdgeschoss M1:1000 Bahnhofstraße 49, Kahl am Main

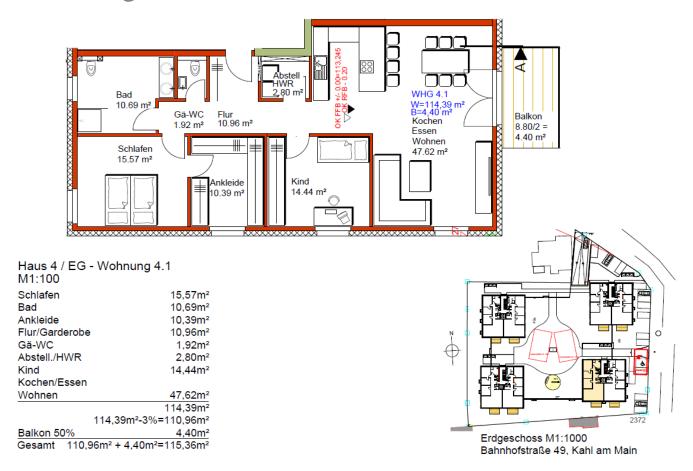


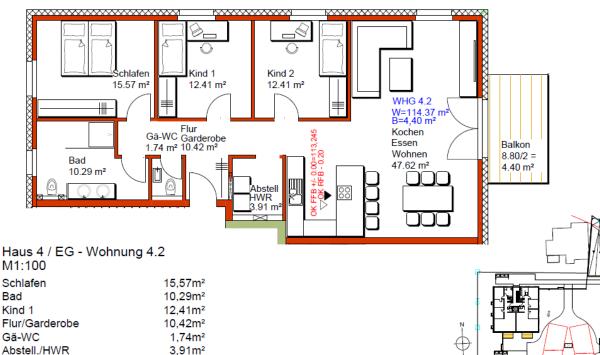
Kind 2

Kochen/Essen Wohnen

Balkon 50%

Einzelgrundrisse - 7 WE, Bahnhofstraße 49





2372

Erdgeschoss M1:1000

Bahnhofstraße 49. Kahl am Main

12,41m²

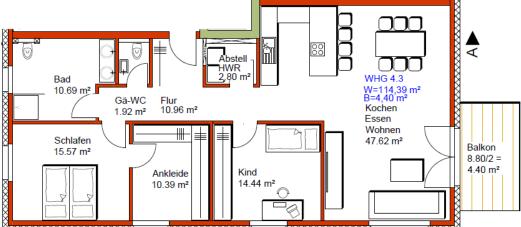
47,62m² 114,37m²

4.40m²

114,37m²-3%=110,94m²

Gesamt 110,94m² + 4,40m²=115,34m²





Haus 4 / 1.OG - Wohnung 4.3

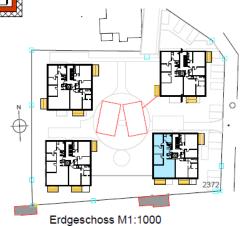
M1:100

Schlafen 15,57m² Bad 10,69m² Ankleide 10,39m² Flur/Garderobe 10,96m² Gä-WC 1,92m² Abstell./HWR 2.80m² Kind 14,44m² Kochen/Essen Wohnen 47,62m²

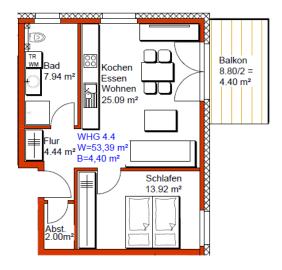
> 114,39m² 114,39m²-3%=110,96m²

Balkon 50% 4,40m²

Gesamt 110,96m² + 4,40m²=115,36m²



Erdgeschoss M1:1000 Bahnhofstraße 49, Kahl am Main



Haus 4 / 1.OG - Wohnung 4.4 M1:100

Gesamt

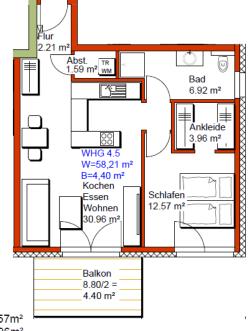
Schlafen 13,92m²
Bad 7,94m²
Flur 4,44m²
Abstell. 2,00m²
Kochen/Essen
Wohnen 25,09m²
53,39m²-3%=51,79m²
Balkon 50% 4,40m²

51,79m² + 4,40m²=56,19m²



Erdgeschoss M1:1000 Bahnhofstraße 49, Kahl am Main





Haus 4 / 1.OG - Wohnung 4.5

M1:100

 Schlafen
 12,57m²

 Ankleide
 3,96m²

 Bad
 6,92m²

 Abstell.
 1,59m²

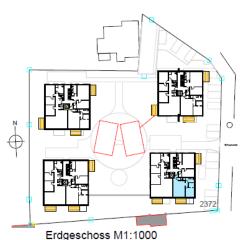
 Flur
 2,21m²

Kochen/Essen

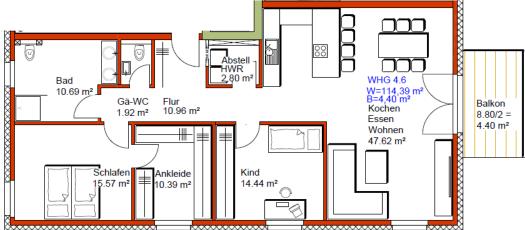
Wohnen 30,96m² 58.21m²

58,21m²-3%=56,46m²

Balkon 50% 4,40m² Gesamt 56,46m² + 4,40m²=60,86m²



Bahnhofstraße 49, Kahl am Main



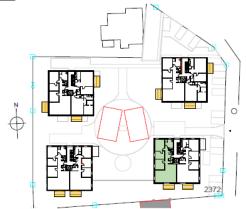
Haus 4 / 2.OG - Wohnung 4.6

M1:100

Schlafen 15,57m² Bad 10,69m² Ankleide 10,39m² Flur/Garderobe 10,96m² Gä-WC 1,92m² Abstell./HWR 2,80m² 14,44m² Kind Kochen/Essen Wohnen 47,62m² 114,39m²

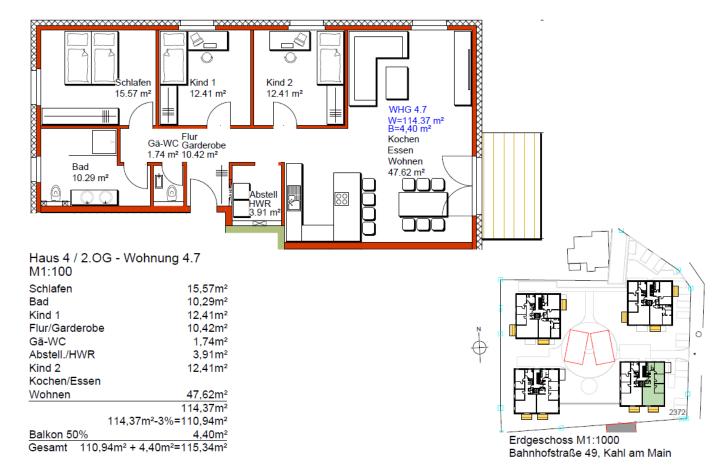
114,39m²-3%=110,96m²

Balkon 50% 4,40m² Gesamt 110,96m² + 4,40m²=115,36m²



Erdgeschoss M1:1000 Bahnhofstraße 49, Kahl am Main





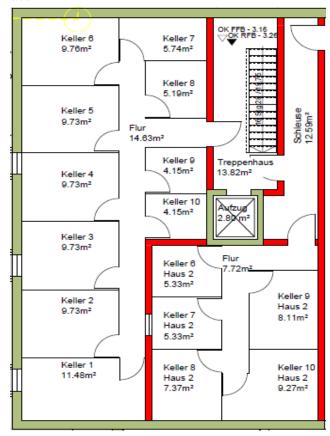


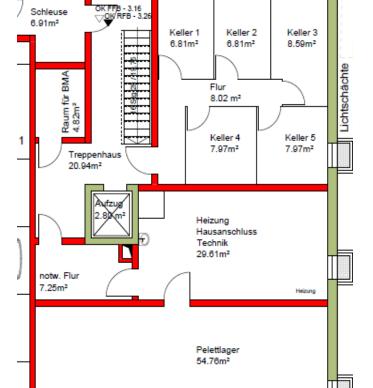
Zufahrt Tiefgarage





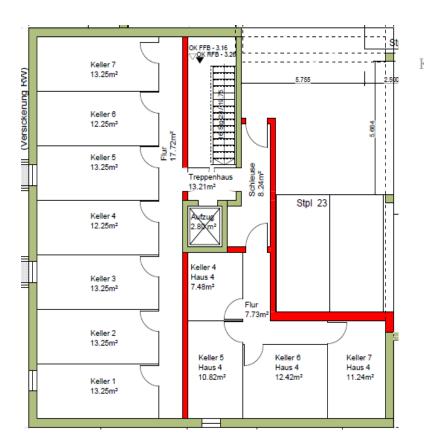
Keller Haus 1



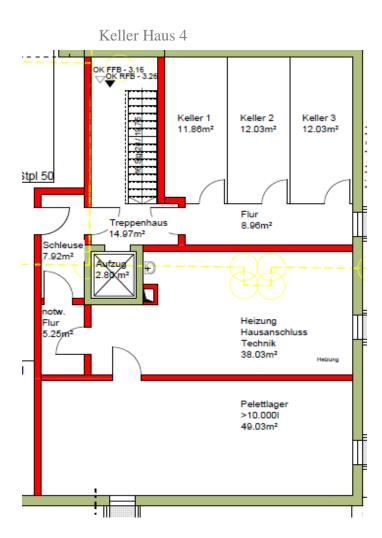


Keller Haus 2





Keller Haus 3





Preisliste Kahl am Main

Bahnhofstraße 49

Neubau von 4 Wohnhäusern mit 34 WE mit Tiefgarage



Denis Bau Gmbh					
Wohnung	Wohnfläche	Zimmer	Etage	Ausstattung	Preis
10 WE / Haus 1					
Wohnung 1.1 - Haus 1	115,36 m²	3	EG	Balkon	495.000,00€
Wohnung 1.2 - Haus 1	115,34 m²	4	EG	Balkon	495.000,00€
Wohnung 1.3 - Haus 1	115,36 m²	3	1. OG	Balkon	499.000,00€
Wohnung 1.4 - Haus 1	56,19 m²	2	1. OG	Balkon	269.000,00€
Wohnung 1.5 - Haus 1	60,86 m²	2	1. OG	Balkon	299.000,00€
Wohnung 1.6 - Haus 1	115,36 m²	3	2. OG	Balkon	499.000,00€
Wohnung 1.7 - Haus 1	56,19 m²	2	2. OG	Balkon	269.000,00€
Wohnung 1.8 - Haus 1	60,86 m²	2	2. OG	Balkon	299.000,00€
Wohnung 1.9 - Haus 1	115,36 m ²	3	3.0G	Balkon	499.000,00€
Wohnung 1.10 - Haus 1	115,34 m²	4	3. OG	Balkon	499.000,00€
10 WE / Haus 2					
Wohnung 2.1 - Haus 2	115,36 m²	3	EG	Balkon	495.000,00€
Wohnung 2.2 - Haus 2	115,34 m²	4	EG	Balkon	495.000,00€
Wohnung 2.3 - Haus 2	115,36 m²	3	1. OG	Balkon	499.000,00€
Wohnung 2.4 - Haus 2	56,19 m²	2	1. OG	Balkon	269.000,00€
Wohnung 2.5 - Haus 2	60,86 m²	2	1. OG	Balkon	299.000,00€
Wohnung 2.6 - Haus 2	115,36 m²	3	2. OG	Balkon	499.000,00€
Wohnung 2.7 - Haus 2	56,19 m²	2	2. OG	Balkon	269.000,00€
Wohnung 2.8 - Haus 2	60,86 m²	2	2. OG	Balkon	299.000,00€
Wohnung 2.9 - Haus 2	115,36 m²	3	3. OG	Balkon	499.000,00€
Wohnung 2.10 - Haus 2	115,34 m²	4	3. OG	Balkon	499.000,00€
7 WE / Haus 3					
Wohnung 3.1 - Haus 3	115,36 m²	3	EG	Balkon	reserviert
Wohnung 3.2 - Haus 3	115,34 m²	4	EG	Balkon	reserviert
Wohnung 3.3 - Haus 3	115,36 m²	3	1. OG	Balkon	reserviert
Wohnung 3.4 - Haus 3	56,19 m²	2	1. OG	Balkon	reserviert
Wohnung 3.5 - Haus 3	60,86 m²	2	2. OG	Balkon	reserviert
Wohnung 3.6 - Haus 3	115,36 m²	3	2. OG	Balkon	reserviert
Wohnung 3.7 - Haus 3	115,34 m²	4	3. OG	Balkon	reserviert
7 WE / Haus 4					
Wohnung 4.1 - Haus 4	115,36 m ²	3	EG	Balkon	499.000,00€
Wohnung 4.2 - Haus 4	115,34 m²	4	EG	Balkon	reserviert
Wohnung 4.3 - Haus 4	115,36 m²	3	1. OG	Balkon	505.000,00€
Wohnung 4.4 - Haus 4	56,19 m²	2	1. OG	Balkon	279.000,00€
Wohnung 4.5 - Haus 4	60,86 m²	2	2. OG	Balkon	305.000,00€
Wohnung 4.6 - Haus 4	115,36 m²	3	2. OG	Balkon	reserviert
Wohnung 4.7 - Haus 4	115,34 m²	4	3. OG	Balkon	505.000,00€
Zusatzkosten					
Tiefgaragenstellplatz					15.000,00€
Außenstellplatz					7.500,00€



Allgemeine Geschäftsbedingungen

Vorbemerkung

Unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen sind die Grundlage für den Geschäftsverkehr mit unseren Kunden. Sie bewirken, dass der Vertragsschluss durch ein vorformuliertes Regelwerk vereinfacht, beschleunigt und standardisiert wird. Für Kaufleute i.S. des HGB gelten sie auch für künftige Geschäftsbeziehungen, ohne dass es einer ausdrücklichen Vereinbarung bedarf.

§ 1 Vertraulichkeit

Alle durch uns erteilten Informationen und Unterlagen inkl. unserer Objektnachweise sind ausschließlich für unsere Kunden bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung der Denis Bau GmbH an Dritte weitergegeben werden. Zuwiderhandlungen verpflichten ggf. den Weitergebenden im Falle des

Zustandekommens eines Hauptvertrages (Miet-/Kaufvertrag) zur Zahlung der Provision in der ursprünglich vereinbarten Höhe, bzw. in Höhe wie im Exposé erwähnt.

§ 2 Datenschutz

Der Auftraggeber erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass die Denis Bau GmbH zur Erfüllung Ihrer Verpflichtungen befugt ist, die notwendigen personenbezogenen Daten des Auftraggebers nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen zu verarbeiten.

§ 3 Vorkenntnis

Ist ein von uns angebotenes Objekt unserem Kunden bereits bekannt, so hat dieser uns innerhalb von drei Kalendertagen die bestehende Vorkenntnis nachzuweisen. Geschieht dies nicht, so hat unser Kunde uns im Wege des Schadensersatzes sämtliche Aufwendungen zu ersetzen, die uns dadurch entstehen, dass unser Kunde uns nicht über die bestehende Vorkenntnis informiert hat.

§ 4 Haftungsbeschränkung

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Im Übrigen haftet die Denis Bau GmbH nur bei Vorsatz, grober Fahrlässigkeit, dem Fehlen garantierter Eigenschaften oder bei schuldhafter Verletzung einer Kardinalpflicht. Ansonsten nach den gesetzlichen Bestimmungen.

§ 5 Doppeltätigkeit

Die Denis Bau GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.

§6 Rückfrageklausel

Im Verhältnis zu dem Eigentümer eines Objektes, das uns zur Vermakelung an die Hand gegeben worden ist, gilt, dass der Eigentümer verpflichtet ist, vor Abschluss des beabsichtigten Hauptvertrages (Kauf-oder Mietvertrag) unter Angabe des Namens und der Anschrift des vorgesehenen Vertragspartners bei der Denis Bau GmbH rückzufragen, ob die Zuführung des vorgesehenen Vertragspartners durch unsere Tätigkeit veranlasst worden ist.

§ 7 Ausdrückliche Einwilligung

"Ich erkläre hiermit meine ausdrückliche Einwilligung für Telefonanrufe Ihrerseits zwecks Beratung und Information zu Immobilienangeboten. Sollte ich hiermit nicht mehr einverstanden sein, so werde ich dies der Denis Bau GmbH schriftlich mitteilen."

§ 8 Gerichtsstand

Handelt es sich auch bei unserem Kunden um einen Kaufmann im Sinne des HGB, so ist als Gerichtsstand Aschaffenburg vereinbart. Es gilt deutsches Recht.

§ 9 Salvatorische Klausel

Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein oder werden, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Die unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwiderläuft.



Denis Bau Immobilien Ihr Wohntraum – ist unser Ziel

Erfahrungen sind beste Voraussetzungen, uns stetig den Aufgaben und Wünschen unserer Kunden zu stellen. Diesen Wünschen nehmen wir uns täglich mit Einsatz und Begeisterung an. Nur wenn unsere Kunden zufrieden sind, sind wir es auch.

Unser Antrieb ist die ständige Verbesserung unserer Leistungen. In jedem Bauvorhaben meistern wir neue Herausforderungen zum Wohl unserer Kunden. Deren Vertrauen in unsere Leistung spornt uns immer wieder an, noch besser zu werden.

Impressum

Denis Bau GmbH Hansaring 8 63843 Niedernberg

Registergericht: HRB 13298 Telefon: 0 60 28- 9 99 42 90

E-Mail: info@denisbau-immobilien.de

www.denisbau-immobilien.de

Geschäftsführer: Sultan Mirzoev, Musa Gündüz, Hüseyin Memis