

# Ideales Familienhaus mit großem Grundstück - renoviert werden muss es schon



63755 Alzenau

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 113,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 330.000,00 EUR

Scout-ID: 145807933  
Objekt-Nr.: GH1023



**Ihr Ansprechpartner:**

GOTTA HOME 4 U - Marc Gotta Immobilienmakler

Herr Marc Gotta

E-Mail: [info@gotta-home4u.com](mailto:info@gotta-home4u.com)

Tel: +49 172 3852241

Mobil: +49 172 3852241

Web: <http://www.gotta-home4u.com>

Haustyp:	Reiheneckhaus
Grundstücksfläche ca.:	403,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	51,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	1
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Renovierungsbedürftig
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1974
Qualität der Ausstattung:	Einfach
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2000
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergiebedarf:	205,20 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	G
Baujahr laut Energieausweis:	1974
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 0,00 EUR

Provision für Käufer: 3,57 %

3,57 % Käuferprovision vom Kaufpreis inkl. MwSt. sind verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

# Ideales Familienhaus mit großem Grundstück - renoviert werden muss es schon



63755 Alzenau

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 113,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 330.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Reihenendhaus mit großzügigem Grundstück, sowohl hinter als auch seitlich am Haus.

Durch die Haustür betreten Sie, durch einen praktischen Windfang getrennt, das Erdgeschoß mit Flur, Gäste-WC, Küche und Wohnzimmer mit Terrassenzugang zur Südseite.

Im voll unterkellerten Reiheneckhaus findet sich Platz für eine Familie, auch ein Büro ließe sich durchaus verwirklichen. Im KG gibt es neben einem Wirtschaftsraum auch noch Platz für Lager oder Hobby, in 2 weiteren gut geschnittenen Räumen. Ein praktischer Zugang von außen, erleichtert das Verstauen und Liefern großer Einkäufe.

Die seitliche Grundstücksfläche eignet sich durchaus für einen Anbau, dies wurde im nahen Umfeld bereits praktiziert.

## Ausstattung:

- 6 Zimmer
  - 2 Bäder
  - 1 Gäste WC
  - praktische Besenkammer / Garderobe im EG
  - Terrasse und Garten zum Süden
  - 2 Balkone im OG
  - voll unterkellert
  - Die Böden sind teilweise gefliest, teilweise Teppich bzw. PVC
  - SAT Antenne
  - Kellerzugang von außen möglich
  - Garage und Stellplatz direkt am Haus ( ist im Kaufpreis enthalten ) und mit direktem Gartenzugang
  - Gartenhütte, die jedoch erneuert gehört, aber der Platz ist da.
  - Ölhzg. wurde im Jahr 2000 erneuert:
- Einen Energieausweis mit den genannten Werten, erhalten Sie gerne bei einer Besichtigung.

## Lage:

Zentral und in einem gewachsenen Wohngebiet von Alzenau gelegen, findet sich diese Immobilie mit schönem Gartengrundstück zu zwei Seiten und dem größten in der Reihe.

Alzenau liegt am östlichen Rand des Rhein-Main-Gebietes im unteren Kahlgrund. Die meisten Stadtteile befinden sich auf oder zwischen den Ausläufern des Spessarts mit dem Höhenzug des Hahnenkamm (436 m ü. NHN), welcher die östliche Gemarkung dominiert. Der westliche Gemarkungsteil weist hingegen eine flache Topografie auf und bildet den Übergang in die Mainebene mit den Nachbarorten Kahl und Karlstein. Die Stadt Alzenau besteht aus den Ortsteilen, Wasserlos, Kälberau, Michelbach und Hörstein. Über die A 45 bzw. mit der Kahlgrundbahn sind Aschaffenburg, Hanau oder Frankfurt am Main schnell erreichbar. ( Quelle: Wiki )

Fussläufig erreichbar sind verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten,

( z.B. Lidl, Edeka und Rewe ) , in ca. 1-2 km erreichen Sie die Auffahrt zur BAB 45. Innerhalb von 500 Metern gibt es 3 Kindergärten und innerhalb von rund 15 Minuten fussläufig, 4 Schulen.

## Sonstiges:

### Haftung

Für die vom Eigentümer stammenden Objektdaten wird keine Haftung hinsichtlich des Zustandes, der Größe und Beschaffenheit übernommen. Maßgeblich sind am Ende die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen.

Unsere Angebote sind freibleibend. Zwischenverkauf oder -vermietung, Irrtum und Auslassungen bleiben vorbehalten. Mit dieser Immobilienanfrage erklärt sich der Interessent einverstanden, dass GOTTA HOME 4U – Marc Gotta Immobilienmakler ihn bzgl. dieses und weiterer Angebote telefonisch, schriftlich oder per E-Mail-Kontakt erfasst und informiert.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt ist: Marc Gotta – 0172-3852241

Bitte beachten Sie den Hinweis, weiter unten unter sonstiges!

### Geldwäsche (GWG)

GOTTA HOME 4U – Marc Gotta Immobilienmakler ist verpflichtet nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 des Geldwäschegesetzes (GwG) die Identität bei Begründung einer Geschäftsbeziehung festzustellen. Immobilienmakler zählen zu den -Verpflichteten des Gesetzes. Immobilienmakler im Sinne des GwG ist, wer gewerblich den Abschluss von Kauf-, Pacht- oder Mietverträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume oder Wohnräume vermittelt (§ 1 Abs. 11 GwG). Als Verpflichtete haben Immobilienmakler die Vorschriften des GwG zu beachten und die Interessenten zu identifizieren (Personalausweis Kopie, oder Foto - welche 5 Jahre aufbewahrt werden müssen und danach vernichtet). Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften wird zusätzlich ein Handelsregisterauszug benötigt, wo der wirtschaftlich Berechtigte zu erkennen ist. Unsere Kunden haben eine Mitwirkungspflicht.

### Sonstiges

Hiermit stimme ich zu, dass mich GOTTA HOME 4u – Marc Gotta Immobilienmakler bezüglich dieses Exposés kontaktieren darf. Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt ist: Marc Gotta – 0172/38 52 241

Sie schicken uns idealerweise eine Anfrage über das Portal oder via E-Mail (mit kompletter Anschrift, Mail und Telefon). Im Anschluss erhalten Sie von uns ein Formular über DSGVO ( Datenschutzgrundverordnung - Pflicht seit 25.5.18), die WIDERRUFSBELEHRUNG sowie die Provisionsvereinbarung. Nachdem Sie uns diese unterzeichnet, gerne als PDF via Mail zurückgeschickt haben, erhalten Sie von uns ausführliche Informationen sowie einen Gesprächs- bzw. Besichtigungstermin.

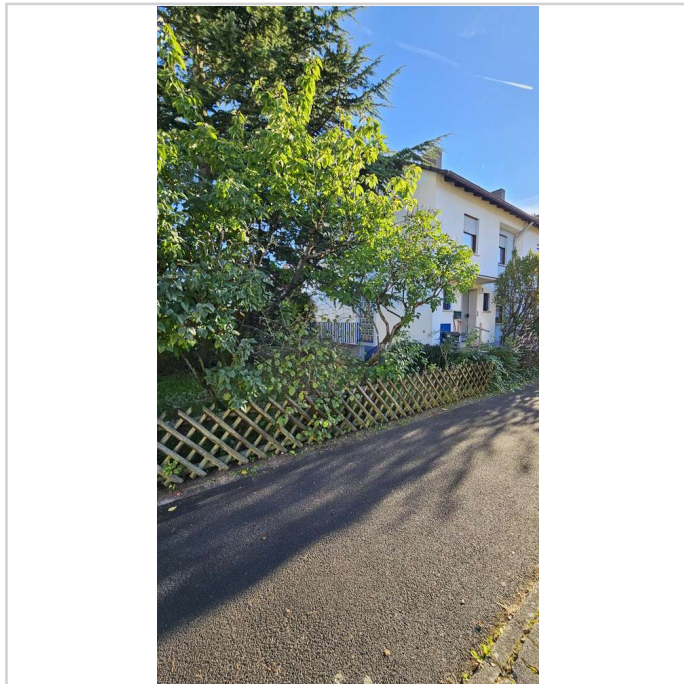
# Ideales Familienhaus mit großem Grundstück - renoviert werden muss es schon



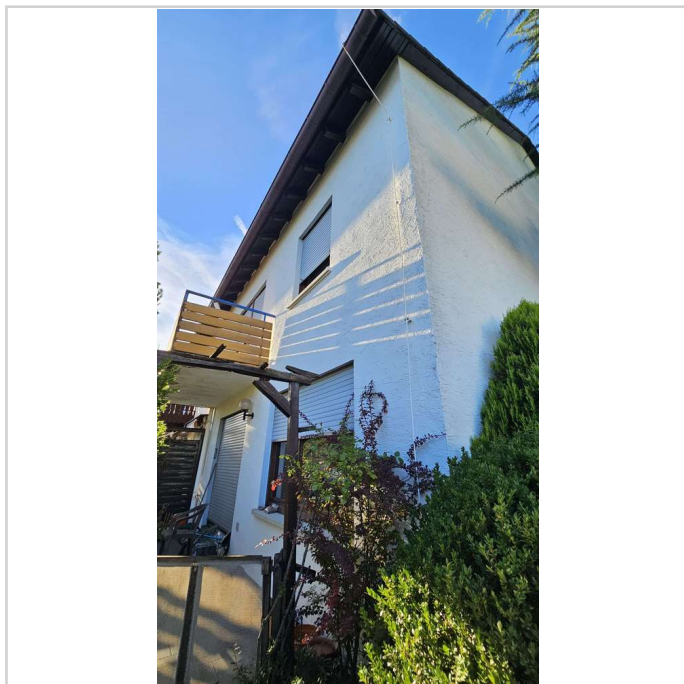
63755 Alzenau

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 113,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 330.000,00 EUR

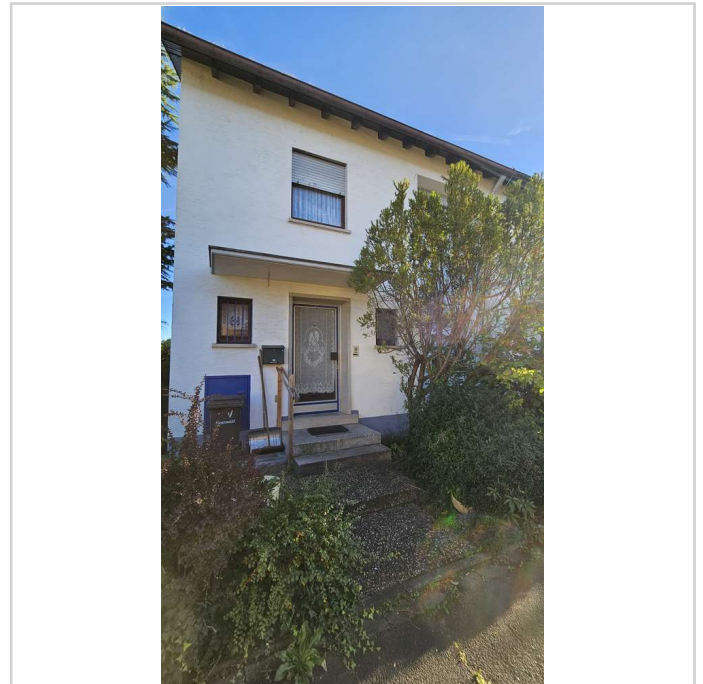
BITTE SENDEN SIE UNS DAHER NUR ANFRAGEN MIT  
KOMPLETTER ANSCHRIFT, MAIL+ TELEFON - VIELEN DANK .



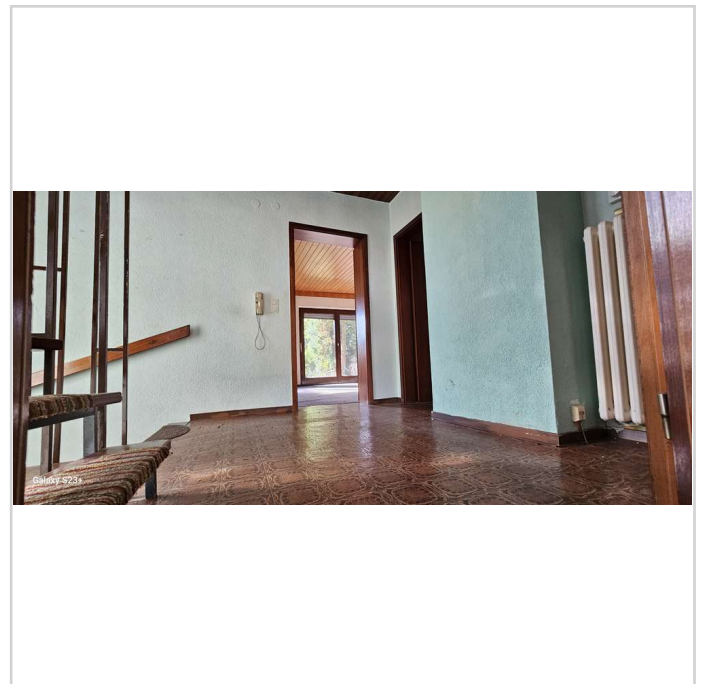
Front seitlich mit Garten



Südseite mit Terrassenzugang



Frontseite



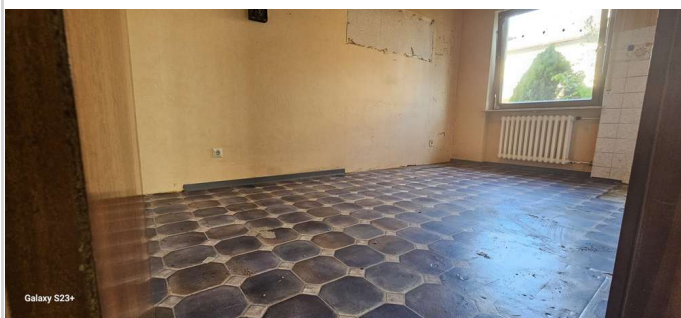
Flur EG

# Ideales Familienhaus mit großem Grundstück - renoviert werden muss es schon

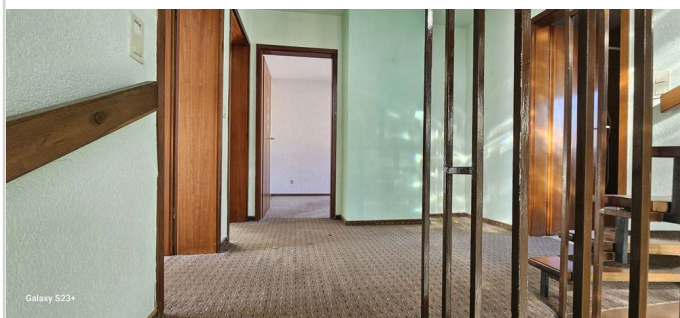


63755 Alzenau

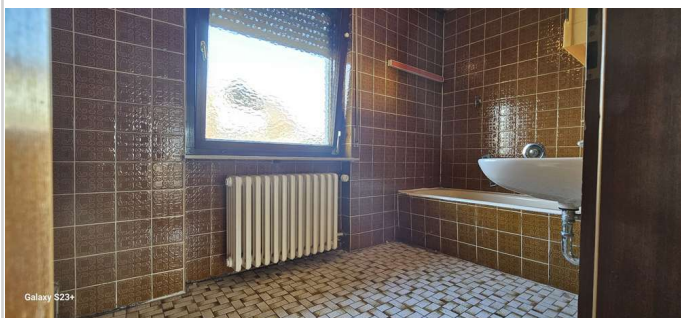
Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 113,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 330.000,00 EUR



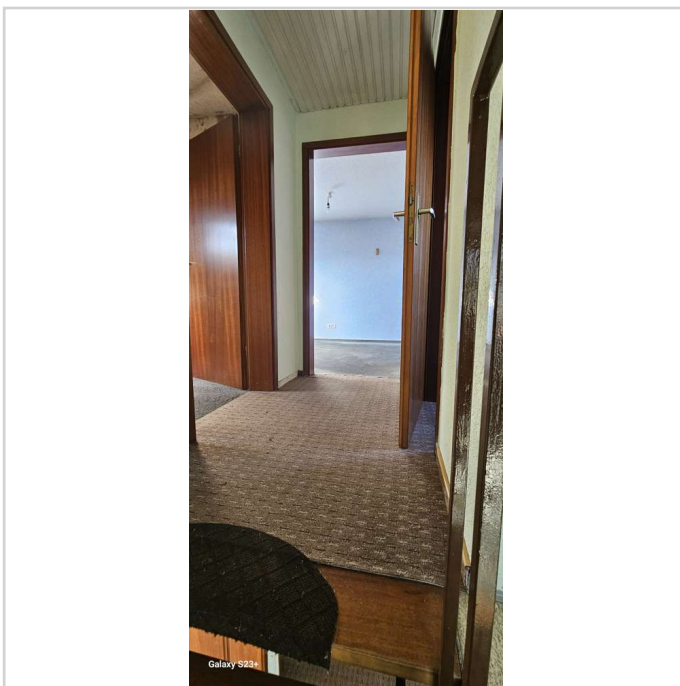
Küche



Flur OG



Bad



Flur DG

## Ideales Familienhaus mit großem Grundstück - renoviert werden muss es schon



63755 Alzenau

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 113,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 330.000,00 EUR



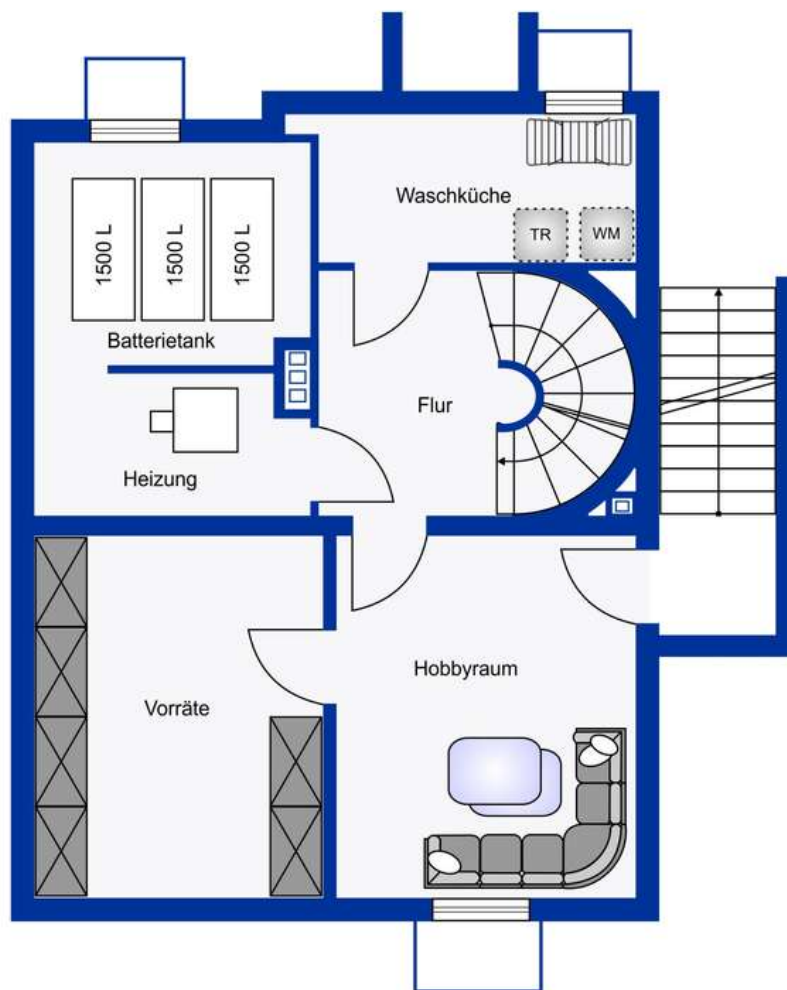
Flur KG

# Ideales Familienhaus mit großem Grundstück - renoviert werden muss es schon



63755 Alzenau

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 113,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 330.000,00 EUR



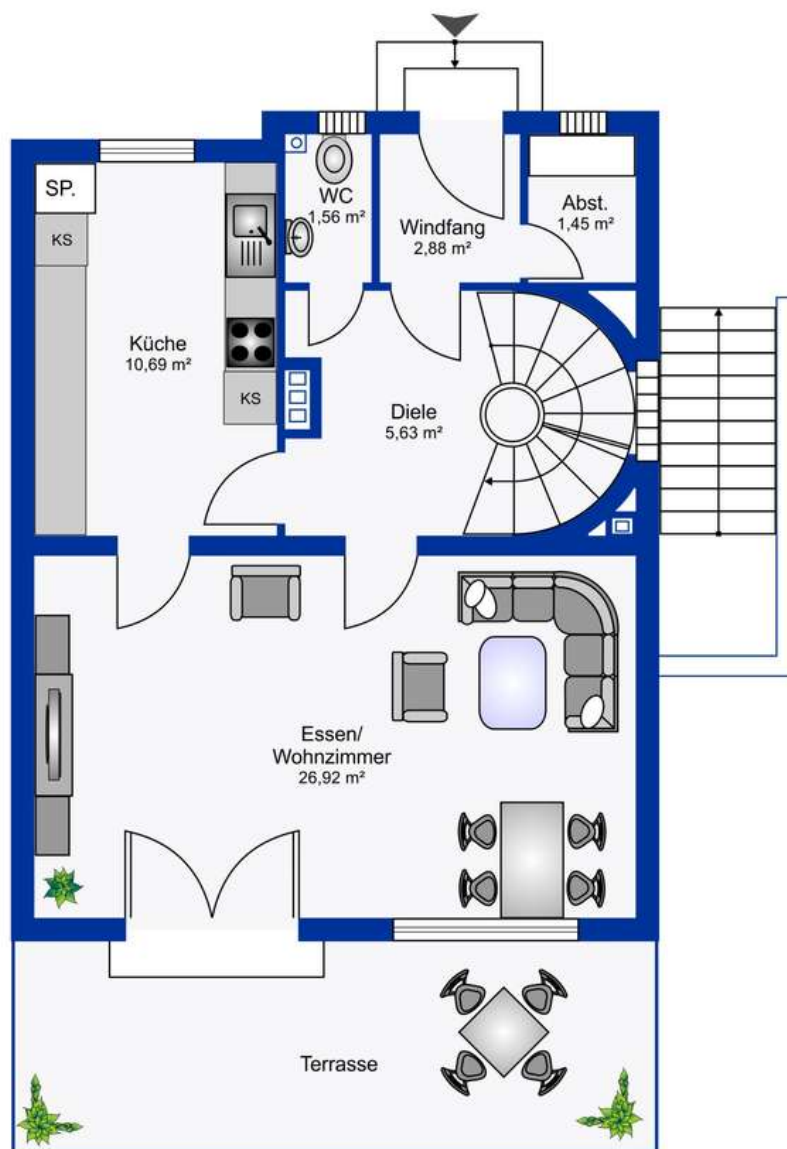
Grundriß KG

# Ideales Familienhaus mit großem Grundstück - renoviert werden muss es schon



63755 Alzenau

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 113,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 330.000,00 EUR



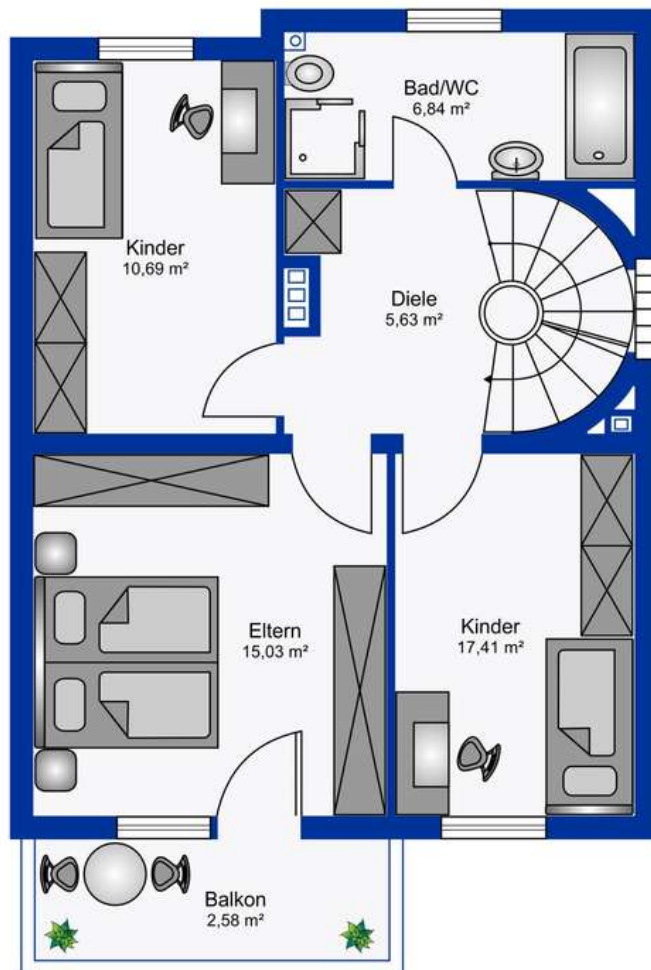
Grundriß EG

# Ideales Familienhaus mit großem Grundstück - renoviert werden muss es schon



63755 Alzenau

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 113,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 330.000,00 EUR



Grundriß OG

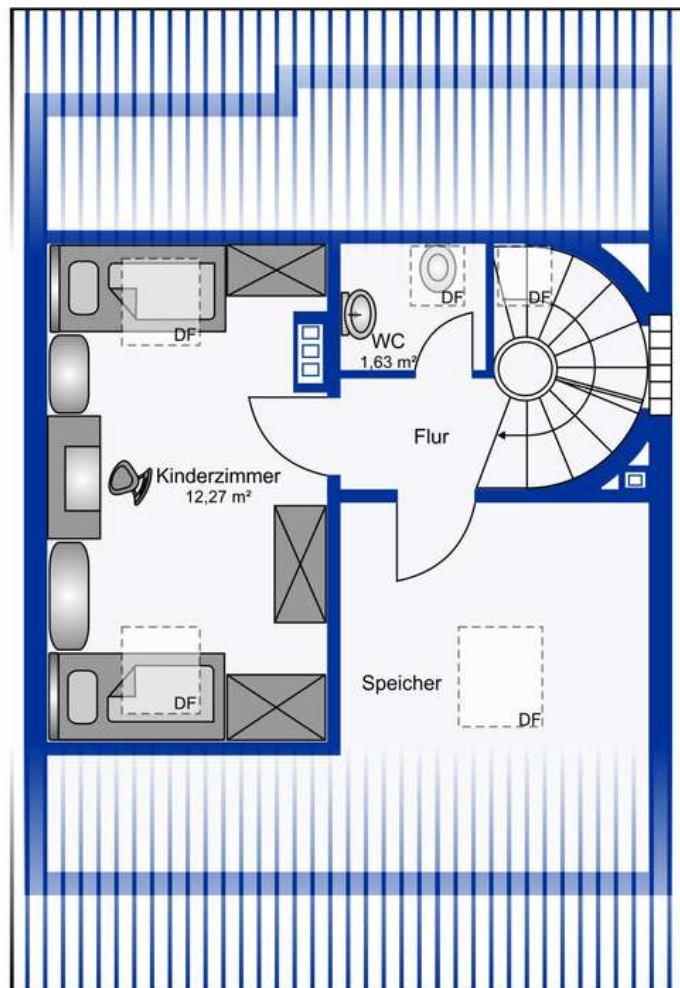


# Ideales Familienhaus mit großem Grundstück - renoviert werden muss es schon



63755 Alzenau

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 113,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 330.000,00 EUR



Grundriß DG

## Ideales Familienhaus mit großem Grundstück - renoviert werden muss es schon



63755 Alzenau

Zimmer: 6,00  
Wohnfläche ca.: 113,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 330.000,00 EUR

