Kahl am Main

Ihr Logenplatz am See – Ferienhaus mit Panoramablick

Objektnummer: 26007071



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 521 m²

Objektnummer: 26007071 - 63796 Kahl am Main

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26007071 - 63796 Kahl am Main

Auf einen Blick

Objektnummer	26007071
Wohnfläche	ca. 57 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1975
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Ferienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26007071 - 63796 Kahl am Main

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26007071 - 63796 Kahl am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26007071 - 63796 Kahl am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26007071 - 63796 Kahl am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26007071 - 63796 Kahl am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26007071 - 63796 Kahl am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26007071 - 63796 Kahl am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26007071 - 63796 Kahl am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26007071 - 63796 Kahl am Main

Die Immobilie



Objektnummer: 26007071 - 63796 Kahl am Main

Grundrisse



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26007071 - 63796 Kahl am Main

Ein erster Eindruck

Ein Haus am See, das sanft die Erinnerungen an Sommer und das Versprechen ruhiger Winterabende in sich trägt. Das Ferienhaus auf einem Pachtgrundstück empfängt mit einer Mischung aus souveräner Gelassenheit und dem Gefühl, dass hier jeder Augenblick ein wenig länger verweilt. Die umfassende Modernisierung im Jahr 2019 hat die Substanz des Baujahrs 1975 mit einer klaren, hochwertigen Ausstattung verbunden. Jeder Raum wirkt offen und einladend, durchdacht gestaltet, möbliert mit Sinn für Komfort und Funktion.

Das Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses: Die großzügige Fensterfront eröffnet den Blick auf die Terrasse und einen weiten Panoramablick über den Weihertannensee. Das Wasser wird zur Kulisse des Alltags, während die Terrasse dazu einlädt, entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Zwei Schlafzimmer bieten gemütliche Rückzugsorte. Die Smart-Klimaanlage sorgt durch ihre Kühl- und Heizfunktion für angenehme Temperaturen.

Ein modernes Badezimmer ergänzt die hochwertige Ausstattung. Die eigene Sauna und eine Außendusche machen die Auszeit am See besonders – ob nach einem Tag am Wasser oder an kühleren Tagen, wenn wohltuende Wärme willkommen ist.

Das rund 521 m² große Pachtgrundstück bietet Raum zum Entspannen und Genießen. Der eigene Steg ermöglicht den direkten Zugang zum See und schafft einen besonderen Lieblingsplatz am Wasser. Ein Ort, an dem der Morgen ruhig beginnt und der Tag mit Blick auf den See ausklingt.

Sie haben Interesse diese vielversprechende Investition mit viel Potenzial und Charme besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 26007071 - 63796 Kahl am Main

Ausstattung und Details

+ direkte Lage an der Seenplatte Kahl am Main
+ eigener Steg mit direktem Seezugang
+ Wohnzimmer mit großzügiger Fensterfront und Panoramablick auf den See
+ Terrasse mit Seeblick
+ rund 521 m² großes Pachtgrundstück (Pacht und Unterhalt ca. 10.000 €/Jahr)
+ umfassende Modernisierung im Jahr 2019
+ hochwertige Ausstattung und komfortable Möblierung
+ zwei Schlafzimmer
+ modernes Badezimmer
+ eigene Sauna und Außendusche
+ Smart-Klimaanlage zum Kühlen und Heizen

uvm.

Objektnummer: 26007071 - 63796 Kahl am Main

Alles zum Standort

Direkt an der Seenplatte von Kahl am Main gelegen, bietet dieses Ferienhaus einen besonderen Rückzugsort im Rhein-Main-Gebiet. Die unmittelbare Nähe zum Wasser prägt den Charakter der Lage und schafft den passenden Rahmen für erholsame Wochenenden und entspannte Urlaubstage.

Die umliegende Seenlandschaft lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und erholsamen Stunden im Freien ein. Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten in Kahl ergänzen das Freizeitangebot und ermöglichen eine unkomplizierte Versorgung während des Aufenthalts.

Dank der Nähe zu Aschaffenburg, Hanau und Frankfurt lässt sich die Auszeit am See auch für spontane Aufenthalte gut erreichen – ein Ort zum Abschalten, ohne weit reisen zu müssen.

Objektnummer: 26007071 - 63796 Kahl am Main

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Objektnummer: 26007071 - 63796 Kahl am Main

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Rauh

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg
Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0
E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com