Kahl am Main

Architektur, die beeindruckt. Ein Zuhause, das begeistert.

Objektnummer: 26007073



KAUFPREIS: 1.580.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 252.64 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 694 m^2

Objektnummer: 26007073 - 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: 26007073 - 63796 Kahl am Main

Auf einen Blick

Objektnummer	26007073
Wohnfläche	ca. 252.64 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	2011
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.580.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26007073 - 63796 Kahl am Main

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	09.11.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	26.73 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 26007073 - 63796 Kahl am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26007073 - 63796 Kahl am Main

Die Immobilie

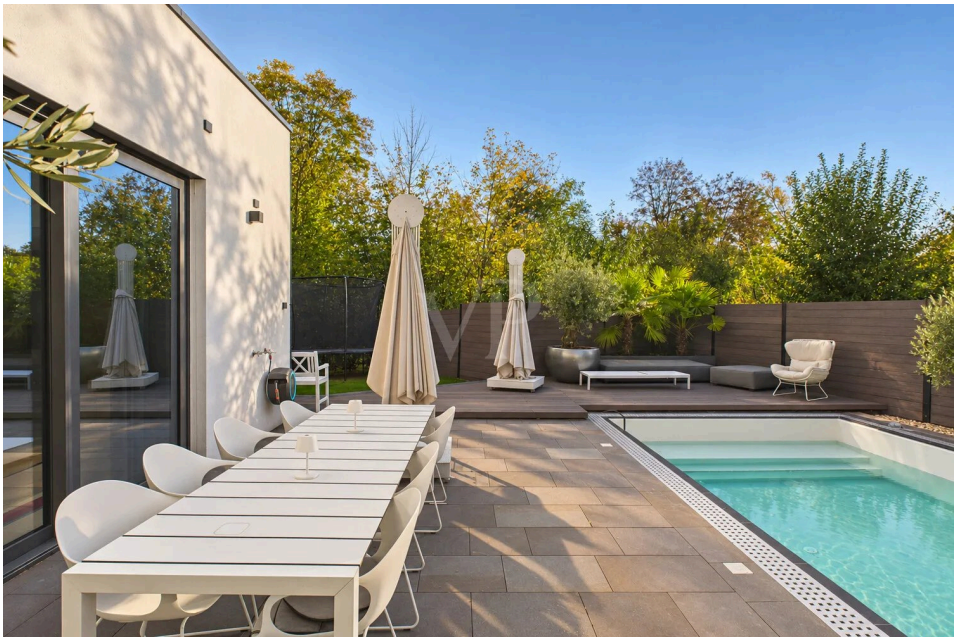




Objektnummer: 26007073 - 63796 Kahl am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26007073 - 63796 Kahl am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26007073 - 63796 Kahl am Main

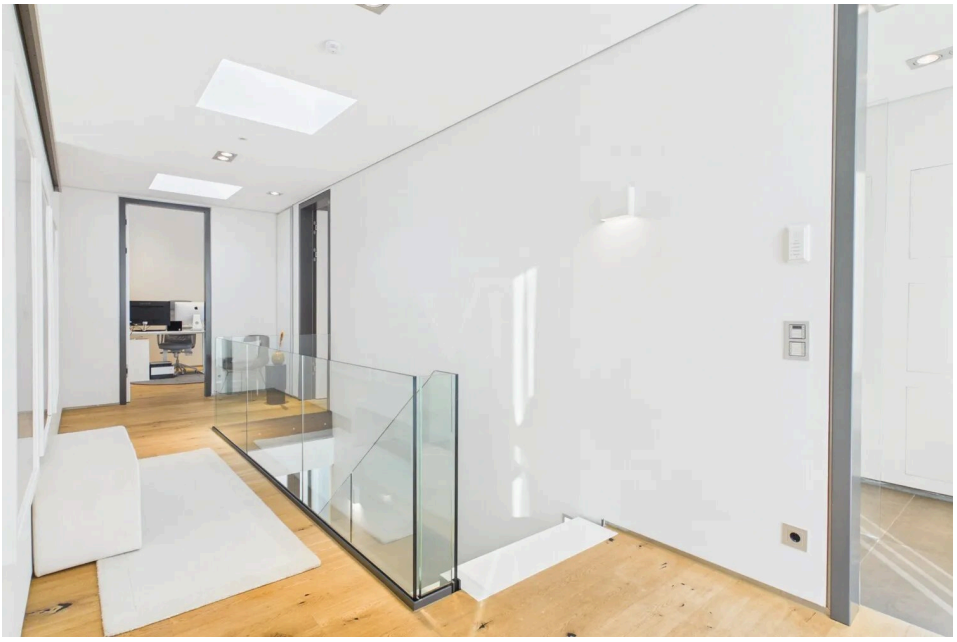
Die Immobilie





Objektnummer: 26007073 - 63796 Kahl am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26007073 - 63796 Kahl am Main

Die Immobilie

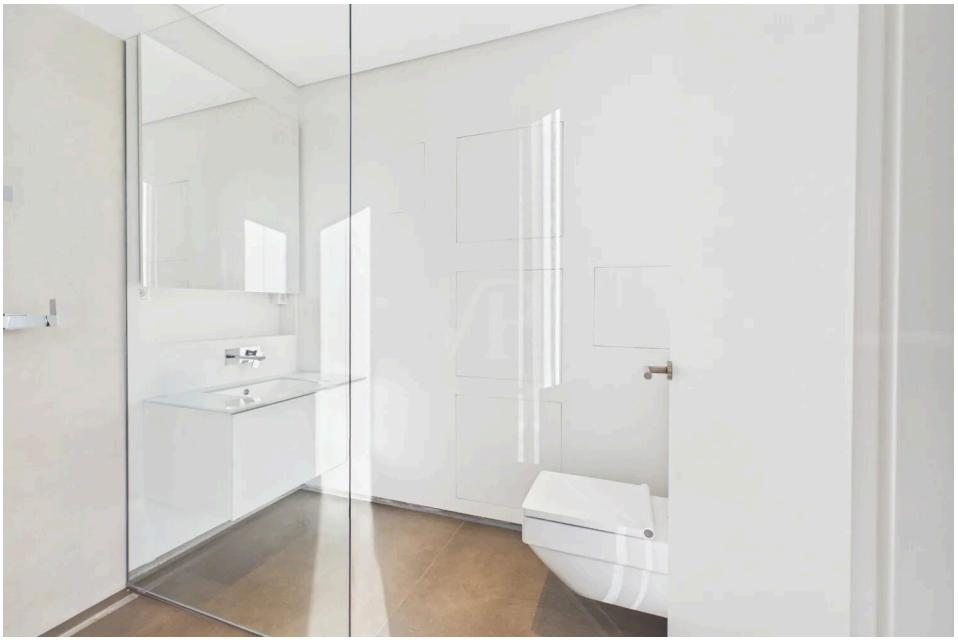




Objektnummer: 26007073 - 63796 Kahl am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26007073 - 63796 Kahl am Main

Die Immobilie

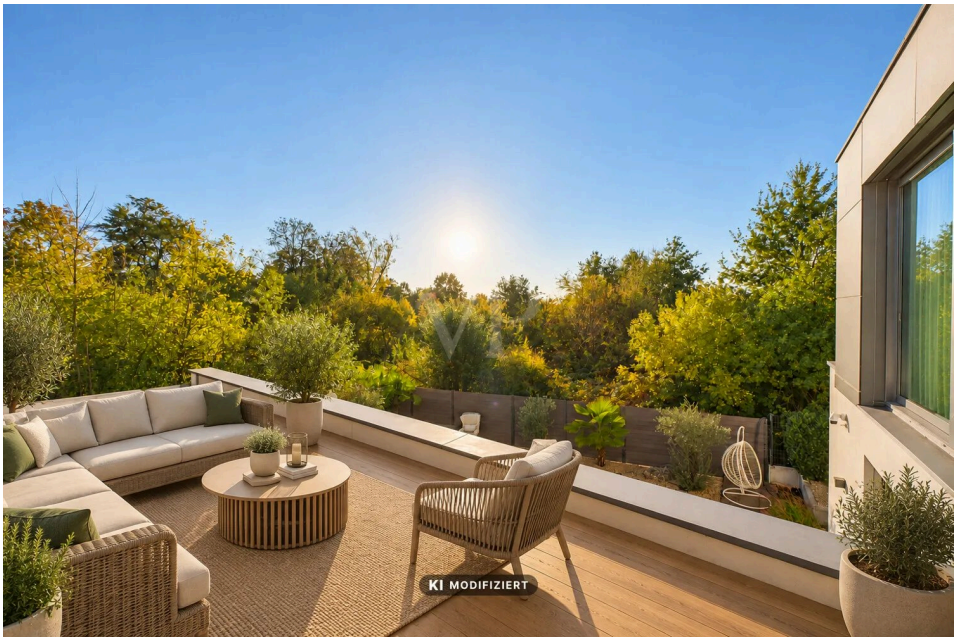




Objektnummer: 26007073 - 63796 Kahl am Main

Die Immobilie





Objektnummer: 26007073 - 63796 Kahl am Main

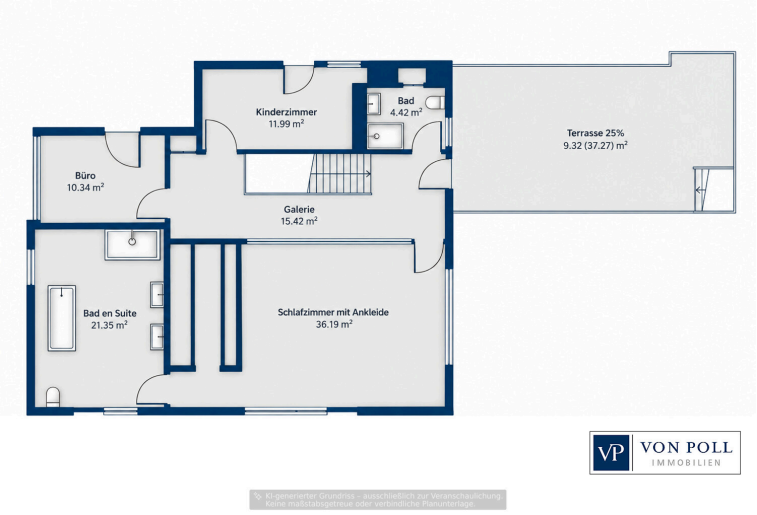
Die Immobilie



Objektnummer: 26007073 - 63796 Kahl am Main

Grundrisse





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: 26007073 - 63796 Kahl am Main

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Immobilie verbindet eine markante architektonische Formensprache mit einem geschmackvoll gestalteten Wohnambiente. Kubische Baukörper, großzügige Fensterflächen und das Zusammenspiel heller Fassaden mit grauen Elementen verleihen dem Haus seinen unverwechselbaren Charakter.

Im Inneren setzt sich die klare Gestaltung konsequent fort. Weite Blickachsen, aufeinander abgestimmte Materialien und großzügiger Tageslichteinfall prägen die Wohnbereiche. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche bildet den Mittelpunkt des Hauses. Große Glasflächen schaffen einen unmittelbaren Bezug zu den Terrassen und zum Garten.

Die Küche mit Kochinsel fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein. Stilvolle Kaminanlagen setzen zusätzliche Akzente und unterstreichen die wohnliche Atmosphäre. Das Badezimmer mit freistehender Badewanne und großzügigem Duschbereich sowie eine Sauna mit Nass- und Ruhebereich ergänzen das Angebot um attraktive Rückzugsorte.

Auch der Außenbereich folgt dem gestalterischen Anspruch des Hauses. Unterschiedliche Terrassenbereiche, ein Pool und eine abwechslungsreiche Bepflanzung schaffen Raum für Erholung und gesellige Stunden. Ein zusätzliches Wasserbecken mit Trittplatten und ausgewählte Solitärpflanzen verleihen dem Garten eine besondere Note.

Eine Immobilie für Menschen, die klare Architektur, individuelle Gestaltung und das Zusammenspiel von Innen- und Außenraum schätzen.

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: 26007073 - 63796 Kahl am Main

Ausstattung und Details

1. Großzügiges Wohnambiente: Ca. 252 m² Wohnfläche auf einem 694 m² großen Grundstück mit insgesamt 8 Zimmern.
2. Hochwertiges Raumangebot: Drei Schlafzimmer und drei Badezimmer bieten viel Platz und Komfort.
3. Exklusive Wohlfühlatmosphäre: Fußbodenheizung, zwei Gaskamine und umfassende Klimatisierung sorgen für höchsten Wohnkomfort.
4. Modernste Haustechnik: Integriertes KNX-System zur komfortablen und intelligenten Steuerung des Hauses.
5. Besondere Wohnakustik: Hochwertige Akustikdecken im Wohnbereich für ein angenehmes Raumgefühl.
6. Attraktiver Außenbereich: Zwei Terrassen und ein beheizter Pool laden zum Entspannen und Genießen ein.
7. Nachhaltig & gepflegt: Automatisierte Gartenbewässerung über eine Zisterne, Baujahr 2011 und neuwertiger Zustand mit letzter Modernisierung 2017.

Objektnummer: 26007073 - 63796 Kahl am Main

Alles zum Standort

Kahl am Main präsentiert sich als wertstabiler Wohnstandort mit angenehmer Nähe zum Rhein-Main-Raum und einer guten regionalen Anbindung an Aschaffenburg. Der Ort verbindet eine solide Infrastruktur mit einem ruhigen, gewachsenen Umfeld und spricht damit Käufer an, die auf Substanz, gute Erreichbarkeit und ein verlässliches Marktumfeld Wert legen. Gerade für anspruchsvolle Interessenten entsteht hier ein Standortprofil, das Alltagstauglichkeit und langfristige Attraktivität auf elegante Weise vereint.

Im direkten Umfeld zeigt sich ein angenehm überschaubares, gepflegtes Wohnumfeld mit kurzer Distanz zu den wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens. Die Lage vermittelt eine ruhige, private Atmosphäre und zugleich eine erfreuliche Nähe zu allem, was den Alltag komfortabel macht. Für eine luxuriös orientierte Zielgruppe ist besonders überzeugend, dass sich hier Zurückgezogenheit und gute Erreichbarkeit harmonisch ergänzen.

Die Nahversorgung ist mit dem Netto Marken-Discount in nur etwa 5 Minuten zu Fuß bequem erreichbar; weitere Einkaufsmöglichkeiten wie EDEKA Azevedo ergänzen das Angebot in angenehmer Nähe.
Für Gesundheit und persönliche Betreuung stehen mit Mathias Beier in rund 8 Minuten zu Fuß, mehreren Haus- und Facharztpraxen sowie den nahegelegenen Apotheken, darunter die Liebig Apotheke und die Rathaus Apotheke, verlässliche Anlaufstellen zur Verfügung.
Auch im Bereich Bildung ist das Umfeld hervorragend aufgestellt: Die Paul-Gerhardt-Schule sowie die angeschlossenen Schulformen sind in etwa 10 Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso mehrere Kindergärten und die Kaldaha-Grundschule, was dem Standort eine besonders familienfreundliche und zugleich werthaltige Prägung verleiht.
Für Freizeit und Bewegung sorgen fit+ in rund 5 Minuten zu Fuß, der Obere Insel-Spielplatz in etwa 2 Minuten sowie der nahegelegene Kahler See, die dem Alltag eine angenehme Leichtigkeit geben.
Kulinarisch überzeugt das Umfeld mit Restaurants, Cafés und Bars wie Rabenau, Seeterrasse, Cafe Karaca und Restaurant Helena, die in rund 11 bis 19 Minuten zu Fuß erreichbar sind und dem Standort eine stilvolle, genussvolle Note verleihen.
Auch die Anbindung ist komfortabel: Die Haltestelle Kahl Kopp/Heide liegt etwa 6 Minuten zu Fuß entfernt, der Bahnhof Kahl (Main) ist in rund 11 Minuten erreichbar, und die nächste Autobahnauffahrt befindet sich in angenehmer Nähe.

Objektnummer: 26007073 - 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: 26007073 - 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