

Exposé
„Wohnpark Kahlauen“
16 ETW mit Energieeffizienzklasse A+

Märkerstr. 33e + 33f
63755 Alzenau



Das Bauvorhaben



Wohnpark Kahlauen

Der Wohnpark Kahlauen entsteht in naturnaher und dennoch zentrumsnaher Lage von Alzenau.

Die perfekte Lage, das heißt zu Fuß in 5 Minuten auf dem Markplatz oder in ca. 30 Minuten mit dem Auto am Flughafen oder im Zentrum von Frankfurt zu sein.

Auf einem ca. 3.341 m² großen Grundstück entstehen 2 moderne Mehrfamilienhäuser im Bauhausstil mit insgesamt 16 Eigentumswohnungen und 32 KFZ-Stellplätzen.

Hier erwartet Sie eine attraktive Wohnanlage mit 11 Wohnungen in Haus West und 5 Wohnungen in Haus Ost. Beide Häuser verfügen über einen Personenaufzug vom UG bis zum DG.

In Abhängigkeit vom Baufortschritt und den technischen Vorgaben können individuelle Änderungswünsche der Käufer bzgl. des Grundrisses und/oder der Ausstattung berücksichtigt werden.

Die Details der Bauausführung und Ausstattung ist der Baubeschreibung zu entnehmen.

Bauherr ist die Firma DENK – Traumhaft Wohnen – Immobilien GmbH, Ruchelnheimstr. 9a, 63743 Aschaffenburg.

Website: www.peter-denk@traumhaft-wohnen.de

Der Verkauf der Wohnungen erfolgt ohne zusätzliche Käuferprovision für den Käufer.

Energieeffizienz

Der vorläufige Energiebedarfsausweis weist einen Endenergiebedarf in Höhe von 25,2 kWh/(m²*a) für das Haus West und von 28,3 kWh/(m²*a) für das Haus Ost aus. Das entspricht der Energieeffizienzklasse A+.

Die Lage

Alzenau - die Stadt im Grünen

Alzenau liegt am östlichen Rand des Rhein-Main-Gebietes und im Bereich des Naturpark Spessart. Alzenau ist eine Stadt im Norden des unterfränkischen Landkreises Aschaffenburg.

Alzenau hat 6 Stadtteile (Alzenau, Michelbach, Hörstein, Wasserlos, Albstadt, Kälberau), erstreckt sich über eine Fläche von ca. 59 km² und hat ca. 18.700 Einwohner.

In unmittelbarer Nähe zum Bauvorhaben liegt die Erdbeerranch Höfler mit einem sehr gut sortierten Hofladen, dessen Sortiment durch einen Biometzger ergänzt wird, der dort wöchentlich Station macht.

Der Fußweg zum Marktplatz beträgt ca. 400 m, sodass alle Geschäfte des täglichen Bedarfs in ca. 5 Minuten zu Fuß zu erreichen sind. Im Alzenauer Zentrum findet man darüber hinaus verschiedene Ärzte, das Kino, diverse Gastronomie, Banken und eine Sparkasse sowie zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte. Ganztägig am Donnerstag findet der Wochenmarkt auf dem Marktplatz statt.

Auch das kulturelle Angebot der Stadt Alzenau mit zahlreichen Konzerten, den Burgfestspielen sowie den Veranstaltungen im Generationenpark und den beliebten Festen lässt keine Wünsche offen.

Alzenau bietet eine perfekte Infrastruktur.

Über die A 45 bzw. über die Kahlgrundbahn sind die Zentren Aschaffenburg, Hanau oder Frankfurt am Main schnell erreichbar.

Die einzelnen Stadtteile werden durch die City-Bus-Linien angefahren. Eine Linie fährt in beiden Richtungen stündlich von Somborn über Albstadt, Michelbach, Kälberau, Alzenau und durch die Stadtteile Wasserlos und Hörstein als Regionalbus weiter nach Karlstein über den Bahnhof Dettingen, wo in die Regionalzüge nach Aschaffenburg und Würzburg (Sitze der Kreis- bzw. Bezirksverwaltung) umgestiegen werden kann, bis nach Aschaffenburg. Die verkehrsgünstige Lage ist für die Stadt ein entscheidender Standortfaktor, der Flughafen Frankfurt am Main lässt sich mit dem PKW innerhalb von 30 bis 40 Minuten erreichen.

Entfernungen zu Fuß:

Hofladen Erdbeerranch Höfler: ca. 250 m

Citybus: ca. 100 m

Bahnhof Alzenau/Burg: ca. 550 m

Marktplatz/Rathaus: ca. 450 m

Generationenpark: ca. 500 m

Entfernungen mit dem Auto:

Flughafen Frankfurt: ca. 52 km

Frankfurt City: ca. 36 km

Aschaffenburg ca. 26 km

Hanau ca. 18 km

Seligenstadt: ca. 19 km

Öffentliche Verkehrsmittel:

Kahlgrundbahn (Bembel): Schöllkrippen - Alzenau – Kahl – Hanau (mit S-Bahn-Anschluss nach Frankfurt)

Citybus/Regionalbus: Somborn – Albstadt – Dettingen – Kleinostheim Waldstadt – Aschaffenburg (mit Regionalbus-Anschluss nach Würzburg)

Citybus: Kahl – Alzenau – Karlstein – Kahl

Weitere Infos siehe: <https://www.alzenau.de/> oder <https://de.wikipedia.org/wiki/Alzenau>

Das Bauvorhaben

Zum Verkauf stehen insgesamt 16 Wohnungen, die sich auf 2 Häuser aufteilen. Haus West umfasst 11 Wohnungen, Haus Ost umfasst 5 Wohnungen.

Die Bezugsfertigkeit der Wohnungen ist für den 30.06.2024 geplant.

Haus West

Wohnung 1: Erdgeschoss – Hochparterre, Kaufpreis: 397.600,- €

2 Zimmer, Balkon, ca. 80,36 m² Wohnfläche

VERKAUFT

Wohnung 2: Erdgeschoss – Hochparterre, Kaufpreis: 565.500,- €

3 Zimmer, Balkon, ca. 114,28 m² Wohnfläche, Gartenanteil ca. 136,01 m²

Wohnung 3: Erdgeschoss – Gartenwohnung, Kaufpreis: 665.400,- €

4 Zimmer, Terrasse, ca. 134,37 m² Wohnfläche, Gartenanteil ca. 120,65 m²

Wohnung 4: 1. Obergeschoss – Etagenwohnung, Kaufpreis: 576.800,- €

3 Zimmer, Balkon, ca. 114,25 m² Wohnfläche

Wohnung 5: 1. Obergeschoss – Etagenwohnung, Kaufpreis: 566.500,- €

3 Zimmer, Balkon, ca. 112,13 m² Wohnfläche

Wohnung 6: 1. Obergeschoss – Etagenwohnung, Kaufpreis: 604.600,- €

3 Zimmer, Balkon, ca. 119,72 m² Wohnfläche

Wohnung 7: 2. Obergeschoss – Etagenwohnung, Kaufpreis: 590.200,- €
3 Zimmer, Balkon, ca. 114,59 m² Wohnfläche

Wohnung 8: 2. Obergeschoss – Etagenwohnung, Kaufpreis: 577.800,- €
3 Zimmer, Balkon, ca. 112,13 m² Wohnfläche

Wohnung 9: 2. Obergeschoss – Etagenwohnung, Kaufpreis: 617.000,- €
3 Zimmer, Balkon, ca. 119,72 m² Wohnfläche

Wohnung 10: 3. Obergeschoss – Penthouse, Kaufpreis: 556.200,- €
3 Zimmer, Dachterrasse, ca. 103,79 m² Wohnfläche

VERKAUFT

Wohnung 11: 3. Obergeschoss – Penthouse, Kaufpreis: 655.100,- €
3 Zimmer, Dachterrasse, ca. 122,27 m² Wohnfläche

Haus Ost

Wohnung 12: Erdgeschoss – Hochparterre, Kaufpreis: 423.300,- €
2 Zimmer, Balkon, ca. 85,51 m² Wohnfläche

Wohnung 13: Erdgeschoss – Gartenwohnung, Kaufpreis: 540.800,- €
3 Zimmer, Terrasse, ca. 109,22 m² Wohnfläche, Gartenanteil ca. 127,21 m²

Wohnung 14: 1. Obergeschoss – Etagenwohnung, Kaufpreis: 515.000,- €
3 Zimmer, Balkon, ca. 99,92 m² Wohnfläche

Wohnung 15: 1. Obergeschoss – Etagenwohnung, Kaufpreis: 549.000,- €
3 Zimmer, Balkon, ca. 106,57 m² Wohnfläche

Wohnung 16: 2. Obergeschoss – Penthouse, Kaufpreis: 662.300,- €

VERKAUFT

3 Zimmer, Dachterrasse, ca.123,61 m² Wohnfläche

Jeder Wohnung sind 2 KFZ-Stellplätze zugeordnet, es stehen 7 überdachte und 25 Außenstellplätze zur Verfügung. Der Kaufpreis beträgt 15.000,- € je überdachtem KFZ-Stellplatz und 10.000,- € je Außenstellplatz.

Alle Wohnungen und das Untergeschoss sind mit dem Personenaufzug erreichbar.

Jeder Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet. Neben den Kellerabteilen befindet sich im Untergeschoß der Häuser je ein gemeinschaftlicher Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschinen und Trockner sowie je ein geräumiger Fahrradkeller.

Der Fernsehempfang erfolgt über Kabel.

Die Heizungsinstallation sieht eine Wärmepumpe mit unterstützender Gas-Brennwerttechnik vor. Die Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet, die Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper.

Weitere Details können Sie der separaten Baubeschreibung entnehmen.

Kaufpreisübersicht Zuordnung Keller und KFZ-Stellplätze

Haus West

Etage	Nr.	m² Wfl.	Kaufpreis	Keller	KFZ-Stpl.	Kaufpreis Stpl.	Kaufpreis gesamt
EG	1	80,36	397.600,00 €	4	16 + 17	20.000,00 €	417.600,00 €
EG	2	114,28	565.500,00 €	5	20 + 21	20.000,00 €	585.500,00 €
EG	3	134,37	665.400,00 €	7	1 + 4	25.000,00 €	690.400,00 €
OG 1	4	114,25	576.800,00 €	3	12 + 13	20.000,00 €	596.800,00 €

OG 1	5	112,13	566.500,00 €	13	22 + 23	20.000,00 €	586.500,00 €
OG 1	6	119,72	604.600,00 €	6	18 + 19	20.000,00 €	624.600,00 €
OG 2	7	114,59	590.200,00 €	1	10 + 11	20.000,00 €	610.200,00 €
OG 2	8	112,13	577.800,00 €	8	14 + 15	20.000,00 €	597.800,00 €
OG 2	9	119,72	617.000,00 €	9	31 + 24	25.000,00 €	642.000,00 €
DG	10	103,79	556.200,00 €	2	2 + 7	25.000,00 €	581.200,00 €
DG	11	122,27	655.100,00 €	10	3 + 6	25.000,00 €	680.100,00 €

Haus Ost

Etage	Nr.	m ²	Kaufpreis	Keller	KFZ-Stpl.	KFZ-Stpl.	Kaufpreis gesamt
EG	12	85,51	423.300,00 €	11	5 + 30	25.000,00 €	448.300,00 €
EG	13	109,22	540.800,00 €	12	25 + 32	25.000,00 €	565.800,00 €
OG 1	14	99,92	515.000,00 €	16	8 + 9	20.000,00 €	535.000,00 €
OG 1	15	106,57	549.000,00 €	15	26 + 27	20.000,00 €	569.000,00 €
DG	16	123,61	662.300,00 €	17	28 + 29	25.000,00 €	687.300,00 €

Kaufpreis KFZ-Stellplatz UG: 15.000,- €

Kaufpreis KFZ-Stellplatz Außenbereich: 10.000,- €

Straßenansicht beider Häuser



Rückansicht beider Häuser



Haus Ost

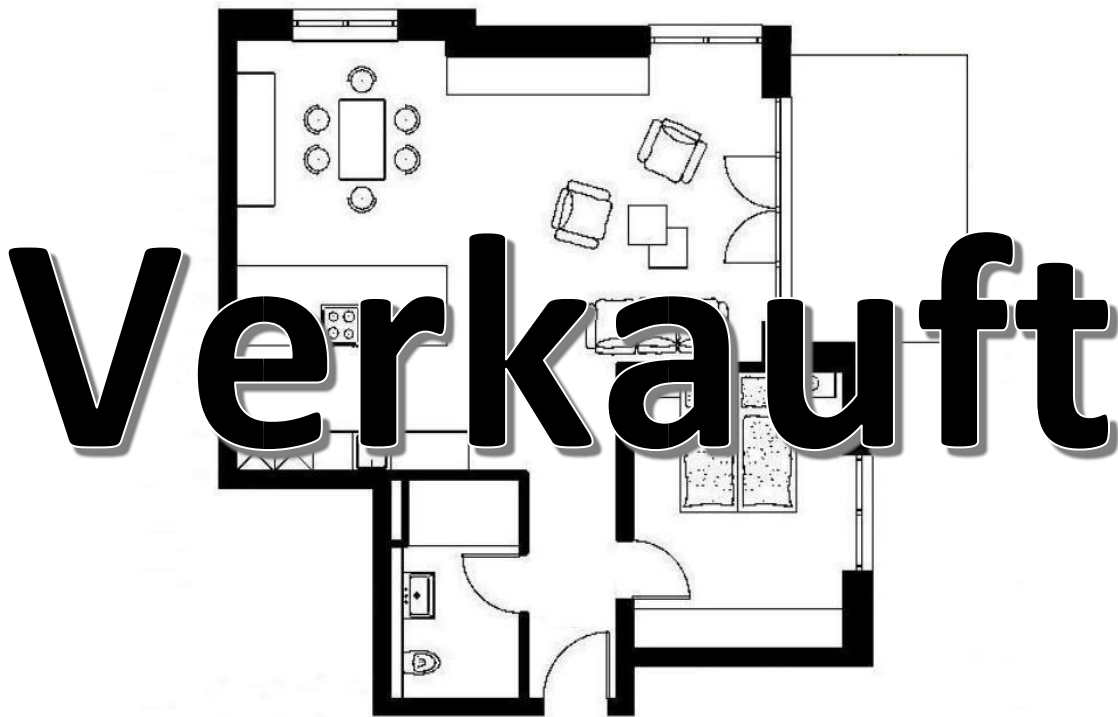
Haus West

Die Eigentumswohnungen

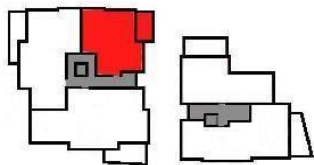
Wohnung Nr. 1 liegt im Erdgeschoss/Hochparterre von Haus West. Die Wohnung ist zu den Kahlauen und in Richtung Osten hin ausgerichtet. Sie verfügt über 2 Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 80,36 m².

Raumgrößen ca.:

Wohnen	27,86 m ²
Kochen/Essen	21,22 m ²
Schlafen	13,97 m ²
DU/WC	6,37 m ²
Flur	4,74 m ²
Balkon	6,20 m ² (1/2)



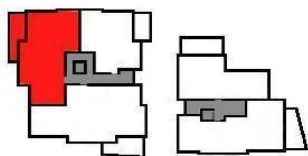
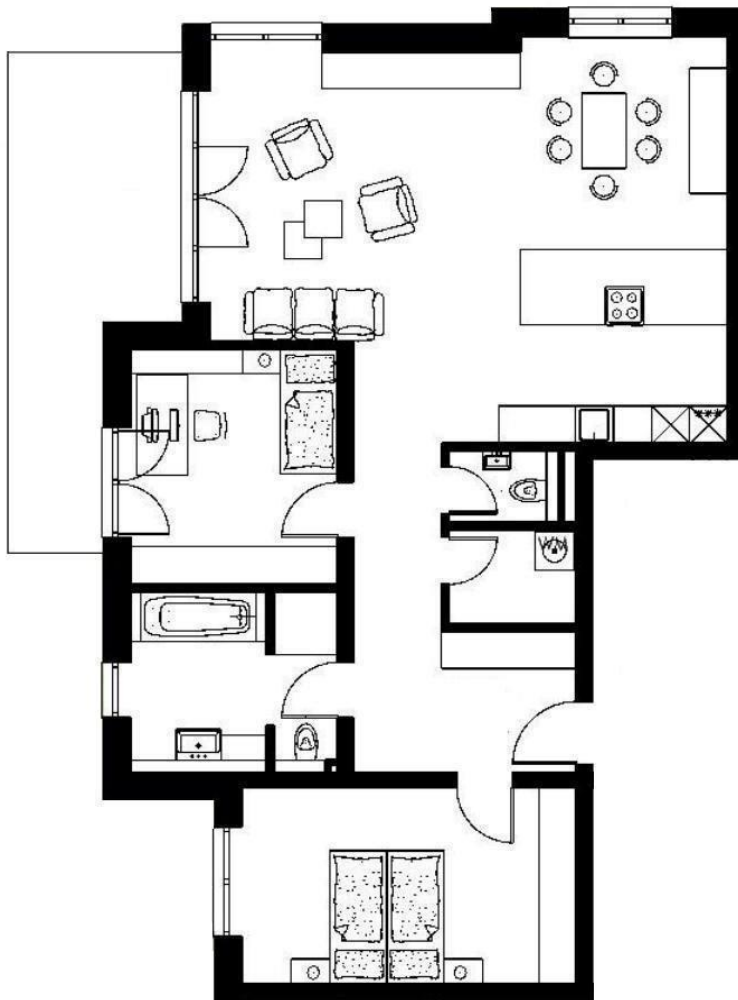
Haus West, EG
Wohnung 1: 80,36 m²



Wohnung Nr. 2 liegt im Erdgeschoss/Hochparterre von Haus West. Die Wohnung ist zu den Kahlauen und in Richtung Westen hin ausgerichtet. Sie verfügt über 3 Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 114,28 m².

Raumgrößen ca.:

Wohnen	27,87 m ²
Kochen/Essen	21,22 m ²
Schlafen 1	16,83 m ²
Schlafen 2	12,60 m ²
Bad	9,58 m ²
WC	1,97 m ²
Flur	4,14 m ²
Diele	7,93 m ²
Abstellraum	3,04 m ²
Balkon	9,10 m ² (1/2)



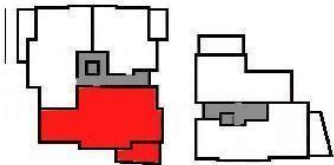
Haus West, EG
Wohnung 2: 114,28 m²



Wohnung Nr. 3 liegt im Erdgeschoss von Haus West. Die Wohnung ist zu den Kahlauen und in Richtung Süden hin ausgerichtet. Sie verfügt über 4 Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 134,37 m² sowie über einen Gartenanteil.

Raumgrößen ca.:

Wohnen/Kochen/Essen	42,15 m ²
Schlafen 1	16,83 m ²
Schlafen 2	16,36 m ²
Schlafen 3	13,89 m ²
Bad	9,58 m ²
DU/WC	6,42 m ²
Flur	5,99 m ²
Diele	10,47 m ²
Abstellraum	5,12 m ²
Terrasse	7,56 m ² (1/2)

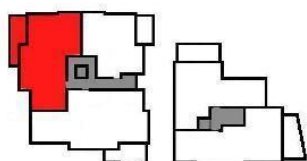
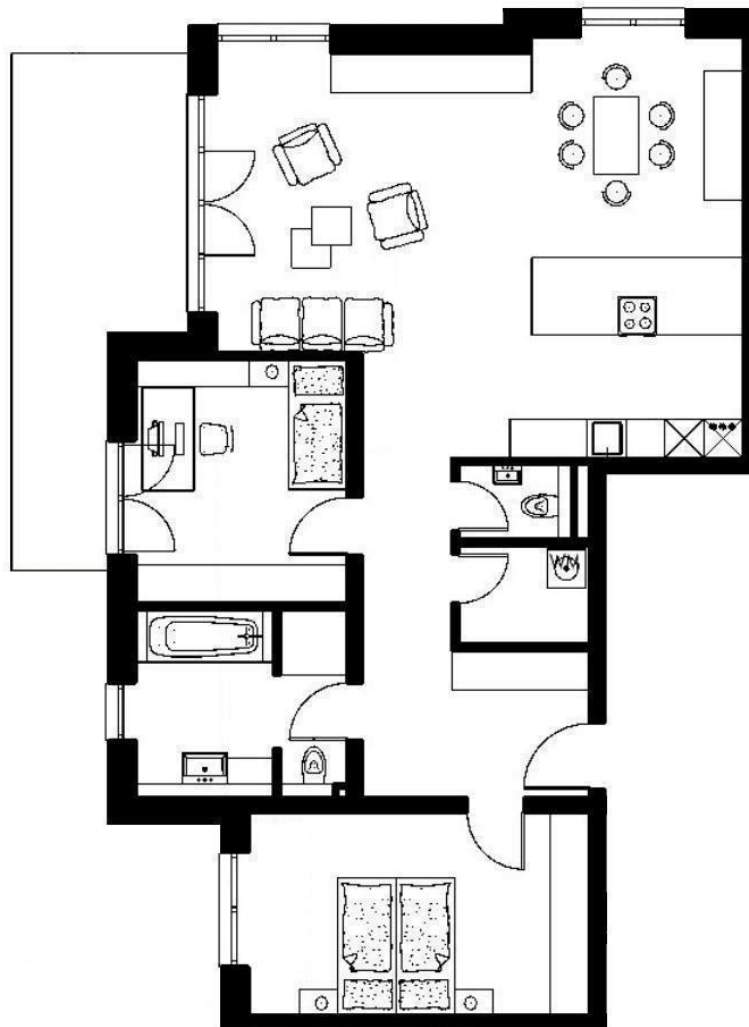


Haus West, OG
Wohnung 3: 134,37 m²

Wohnung Nr. 4 liegt im 1. OG von Haus West. Die Wohnung ist zu den Kahlauen und in Richtung Westen hin ausgerichtet. Sie verfügt über 3 Zimmer und eine Wohnfläche von ca. ca. 114,25 m².

Raumgrößen ca.:

Wohnen	27,52 m ²
Kochen/Essen	21,54 m ²
Schlafen 1	16,83 m ²
Schlafen 2	12,60 m ²
Bad	9,58 m ²
Gäste-WC	1,97 m ²
Flur	4,14 m ²
Diele	7,93 m ²
Abstellraum	3,04 m ²
Balkon	9,10 m ² (1/2)

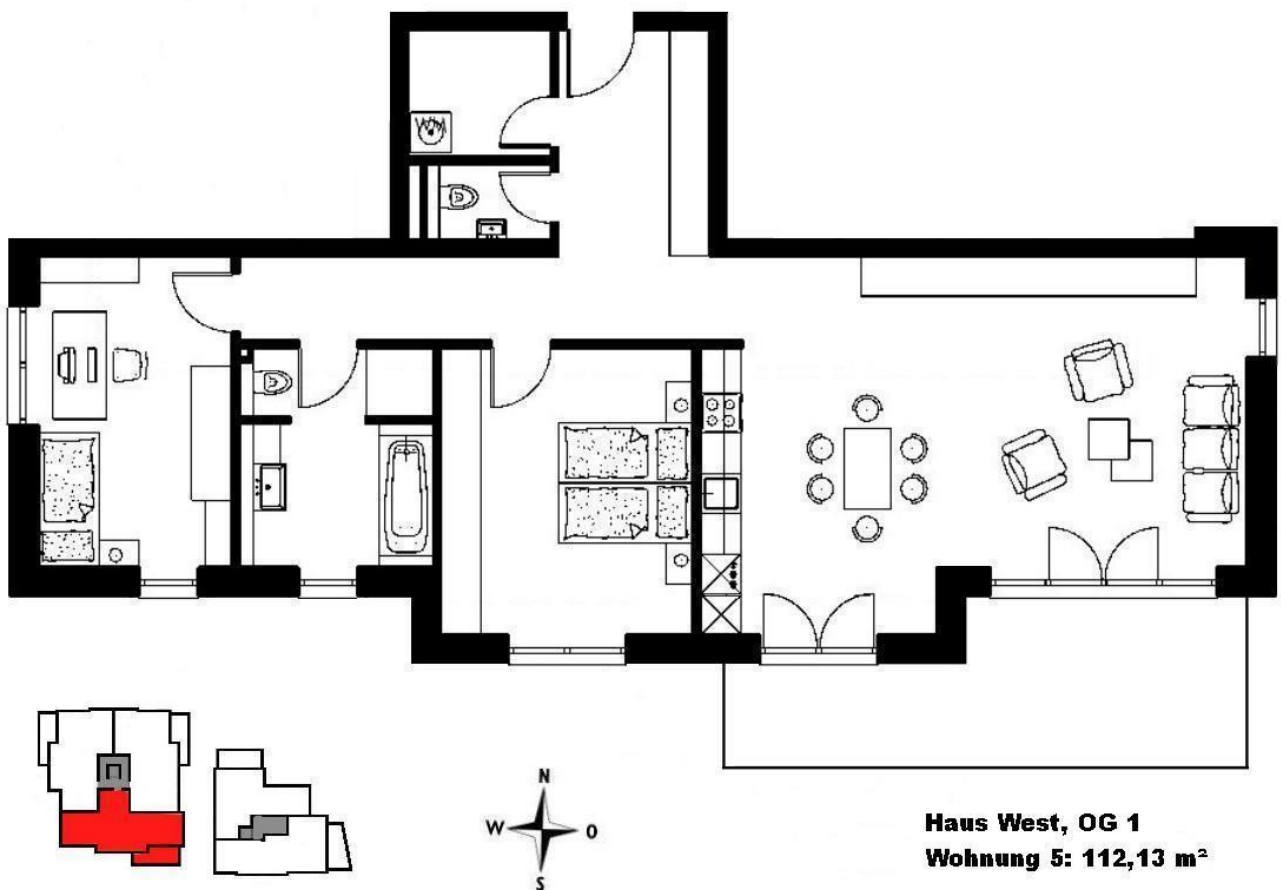


Haus West, OG 1
Wohnung 4: 114,25 m²

Wohnung Nr. 5 liegt im 1. OG von Haus West. Die Wohnung ist zu den Kahlauen und in Richtung Süden hin ausgerichtet. Sie verfügt über 3 Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 112,13 m².

Raumgrößen ca.:

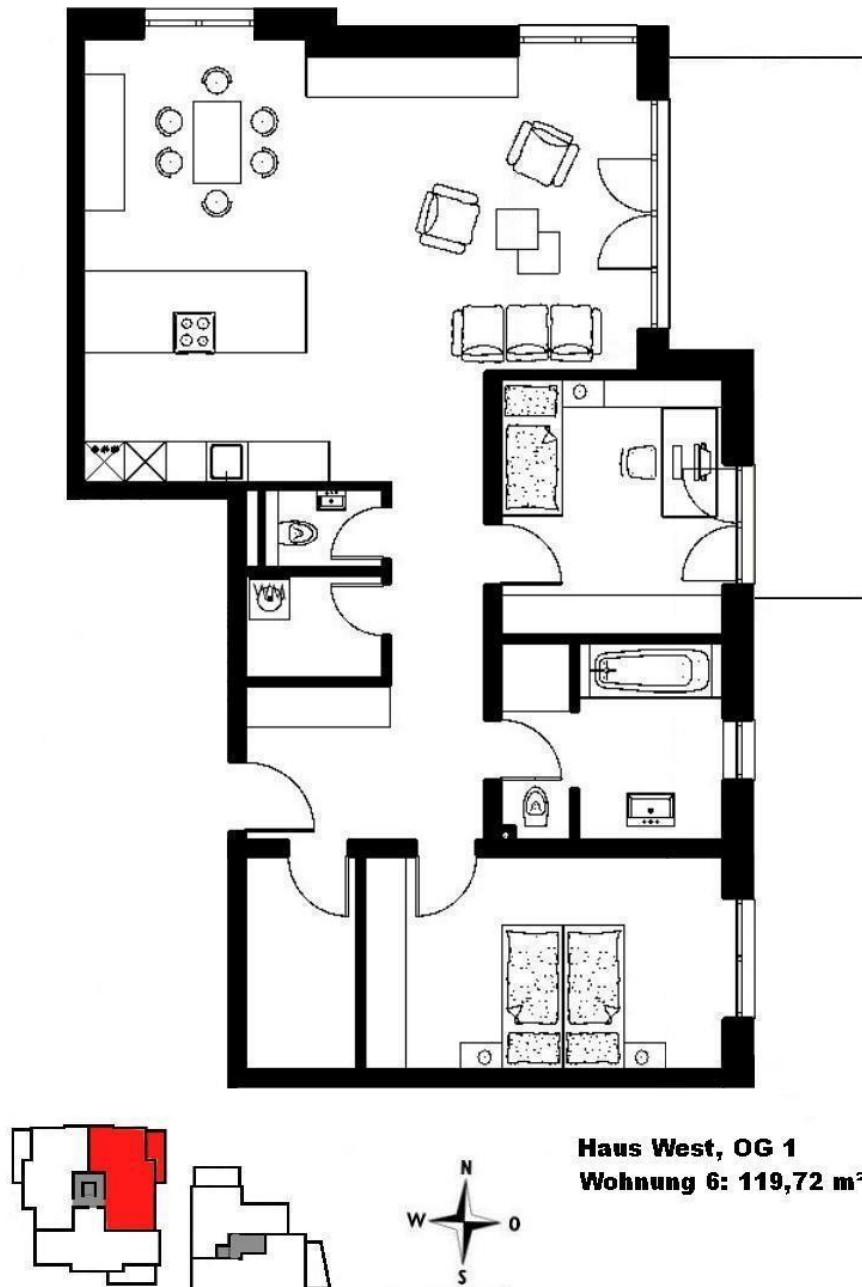
Wohnen/Essen/Kochen	42,15 m ²
Schlafen 1	16,36 m ²
Schlafen 2	13,89 m ²
Bad	9,58 m ²
WC	2,11 m ²
Flur	5,99 m ²
Diele	10,47 m ²
Abstellraum	4,02 m ²
Balkon	7,56 m ² (1/2)



Wohnung Nr. 6 liegt im 1. OG von Haus West. Die Wohnung ist zu den Kahlauen und in Richtung Osten hin ausgerichtet. Sie verfügt über 3 Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 119,72 m².

Raumgrößen ca.:

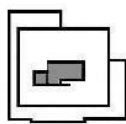
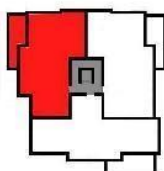
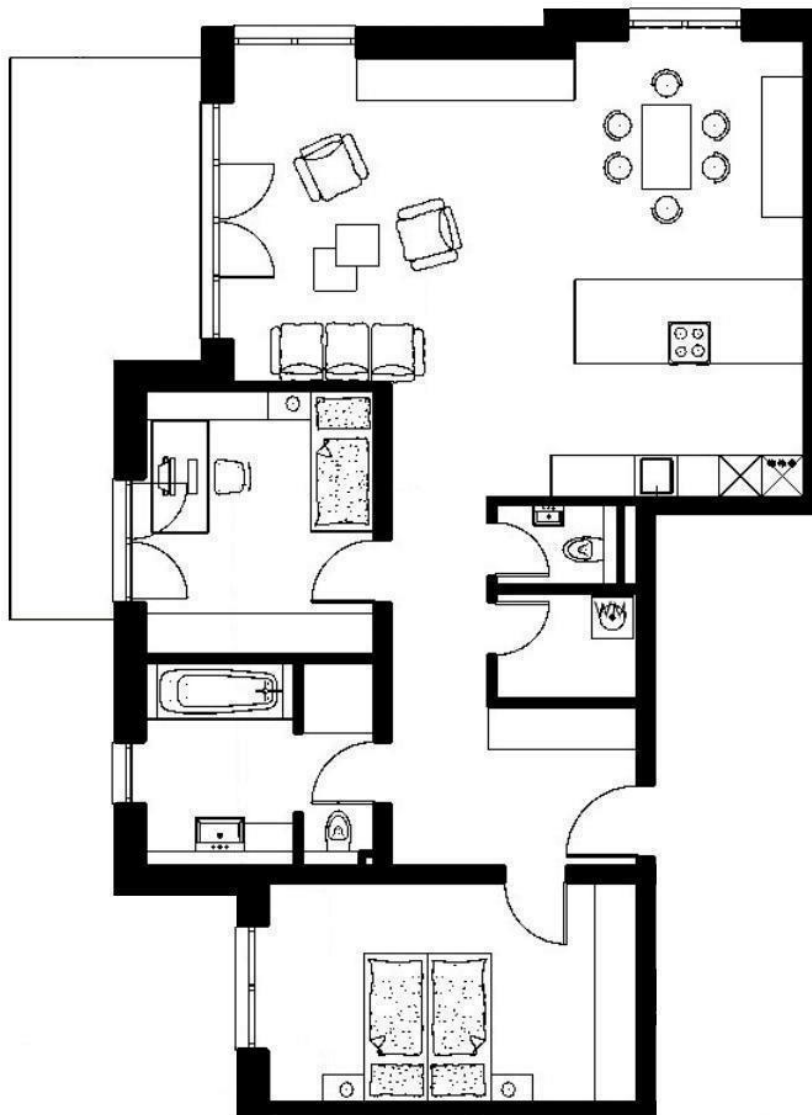
Wohnen	27,87 m ²
Kochen/Essen	21,54 m ²
Schlafen 1	16,83 m ²
Schlafen 2	12,60 m ²
Bad	9,58 m ²
WC	1,97 m ²
Flur	4,14 m ²
Diele	7,93 m ²
Abstellraum 1	3,04 m ²
Abstellraum 2	5,12 m ²
Balkon	9,10 m ² (1/2)



Wohnung Nr. 7 liegt im 2. OG von Haus West. Die Wohnung ist zu den Kahlauen und in Richtung Westen hin ausgerichtet. Sie verfügt über 3 Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 114,59 m².

Raumgrößen ca.:

Wohnen	27,86 m ²
Kochen/Essen	21,54 m ²
Schlafen 1	16,83 m ²
Schlafen 2	12,60 m ²
Bad	9,58 m ²
Gäste-WC	1,97 m ²
Flur	4,14 m ²
Diele	7,93 m ²
Abstellraum	3,04 m ²
Balkon	9,10 m ² (1/2)

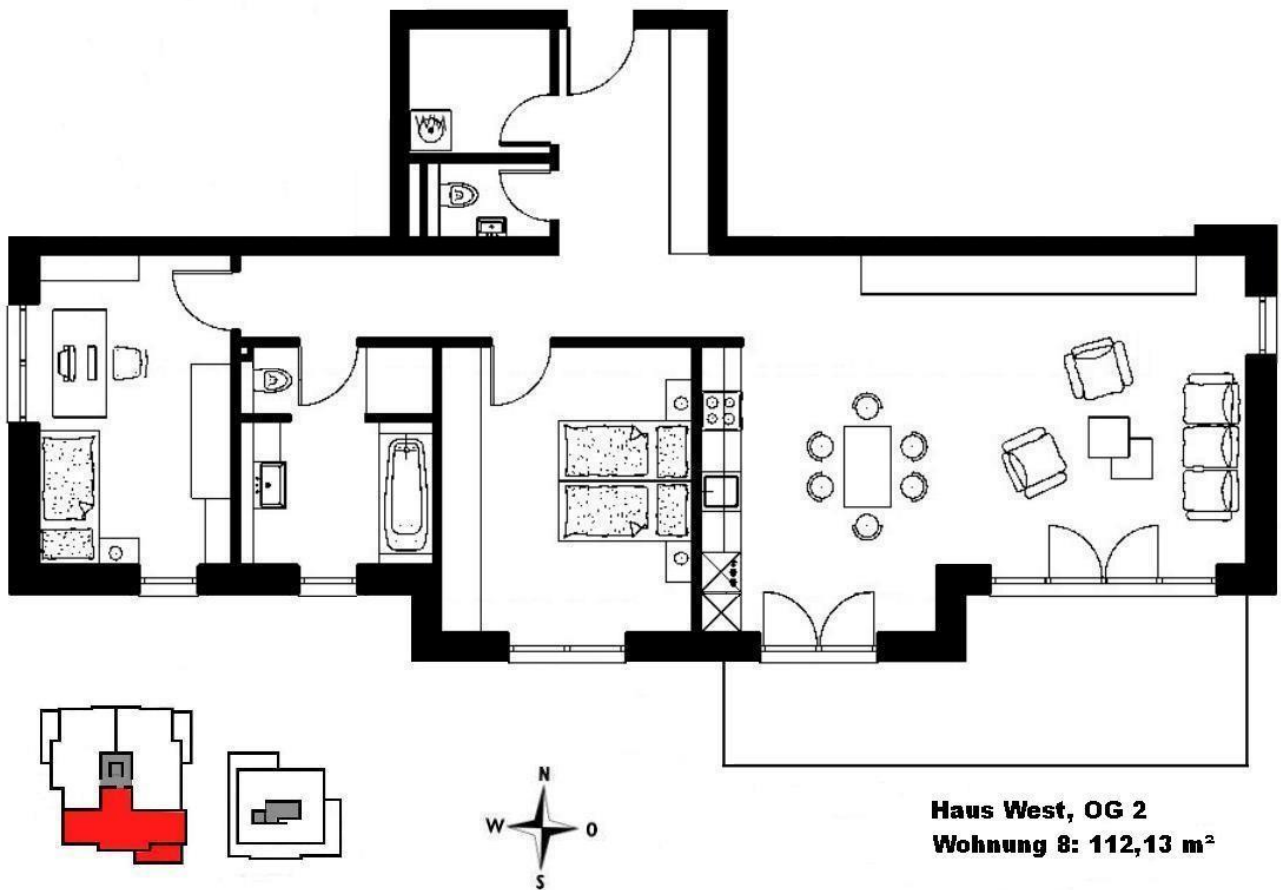


Haus West, OG 2
Wohnung 7: 114,59 m²

Wohnung Nr. 8 liegt im 2. OG von Haus West. Die Wohnung ist zu den Kahlauen und in Richtung Süden hin ausgerichtet. Sie verfügt über 3 Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 112,13 m².

Raumgrößen ca.:

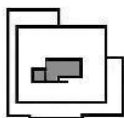
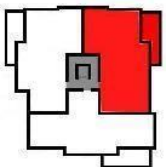
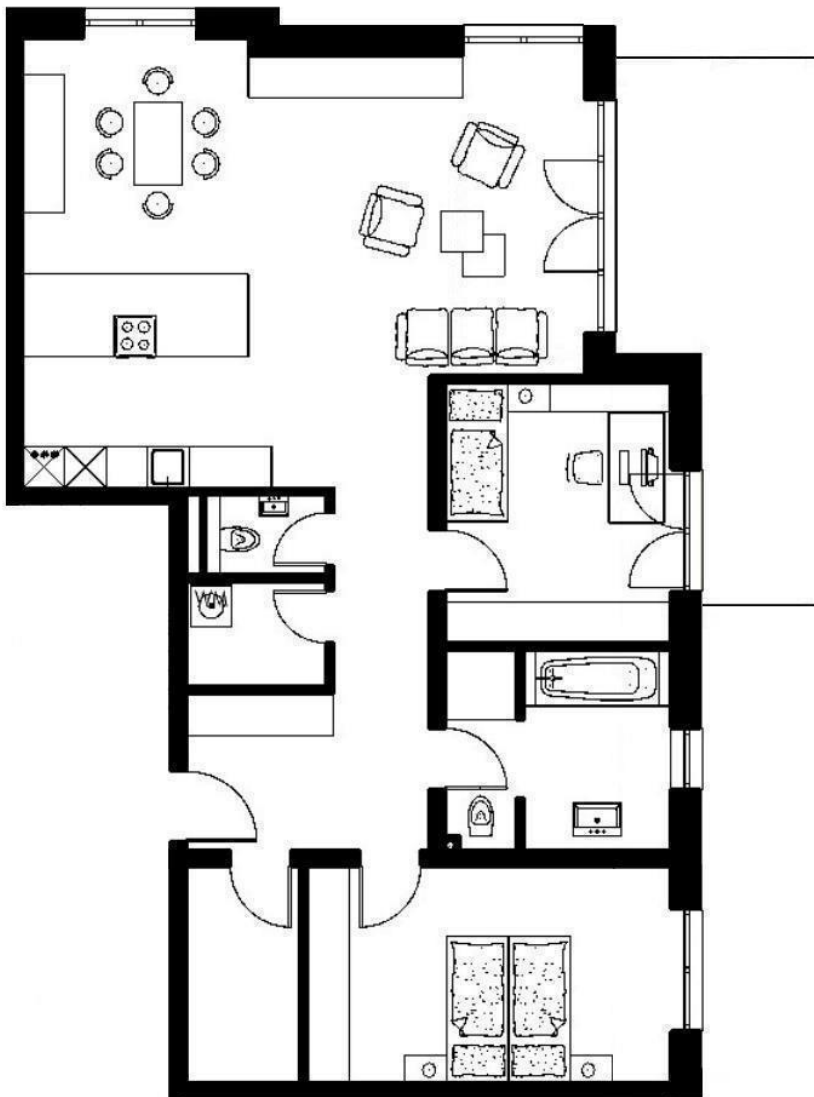
Wohnen/Kochen/Essen	42,15 m ²
Schlafen 1	16,36 m ²
Schlafen 2	13,89 m ²
Bad	9,58 m ²
WC	2,11 m ²
Flur	5,99 m ²
Diele	10,47 m ²
Abstellraum	4,02 m ²
Balkon	7,56 m ² (1/2)



Wohnung Nr. 9 liegt im 2. OG von Haus West. Die Wohnung ist zu den Kahlauen und in Richtung Osten hin ausgerichtet. Sie verfügt über 3 Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 119,72 m².

Raumgrößen ca.:

Wohnen	27,87 m ²
Kochen/Essen	21,54 m ²
Schlafen 1	16,83 m ²
Schlafen 2	12,60 m ²
Bad	9,58 m ²
WC	1,97 m ²
Flur	4,14 m ²
Diele	7,93 m ²
Abstellraum 1	3,04 m ²
Abstellraum 2	5,12 m ²
Balkon	9,10 m ² (1/2)

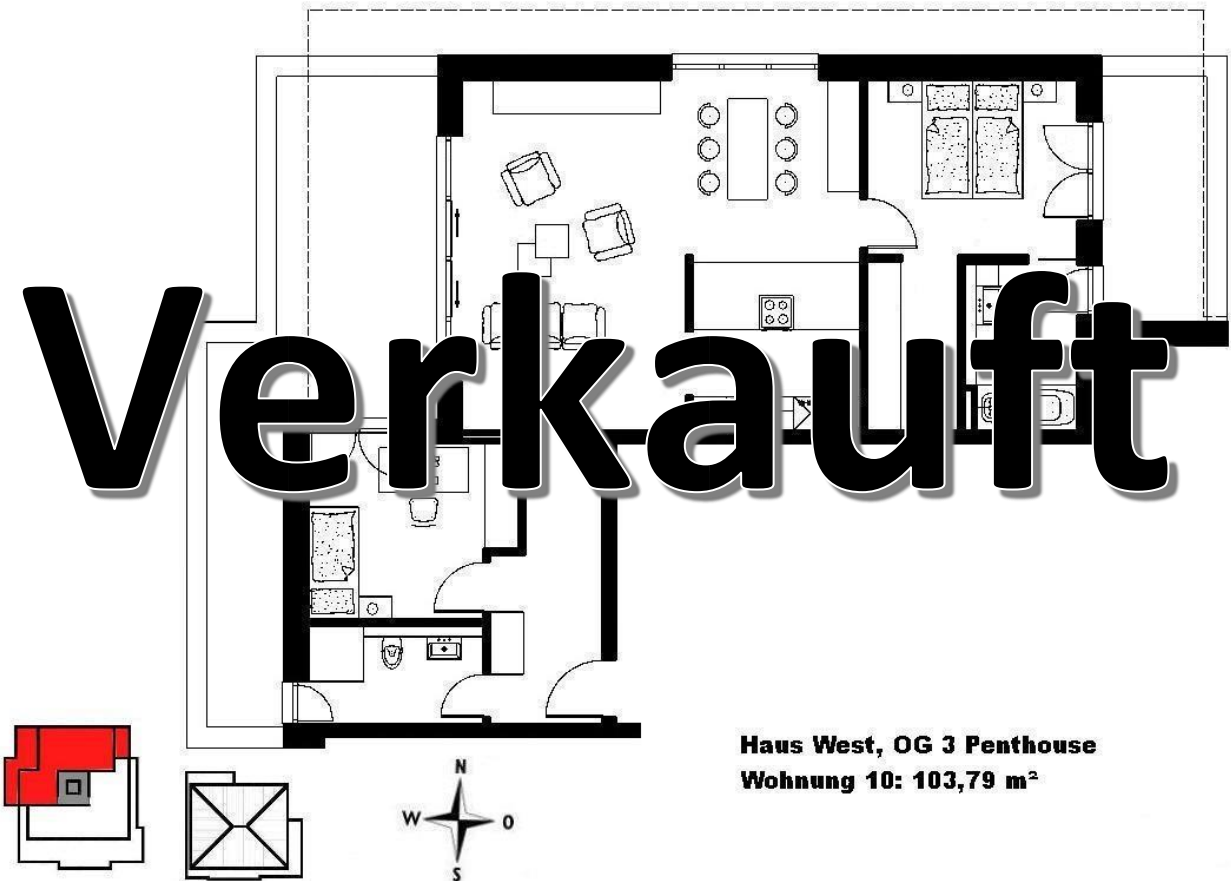


Haus West, OG 2
Wohnung 9: 119,72 m²

Wohnung Nr. 10 ist eine Penthouse-Wohnung und liegt im 3. OG von Haus West. Die Wohnung ist zu den Kahlauen hin ausgerichtet. Sie verfügt über 3 Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 103,79 m².

Raumgrößen ca.:

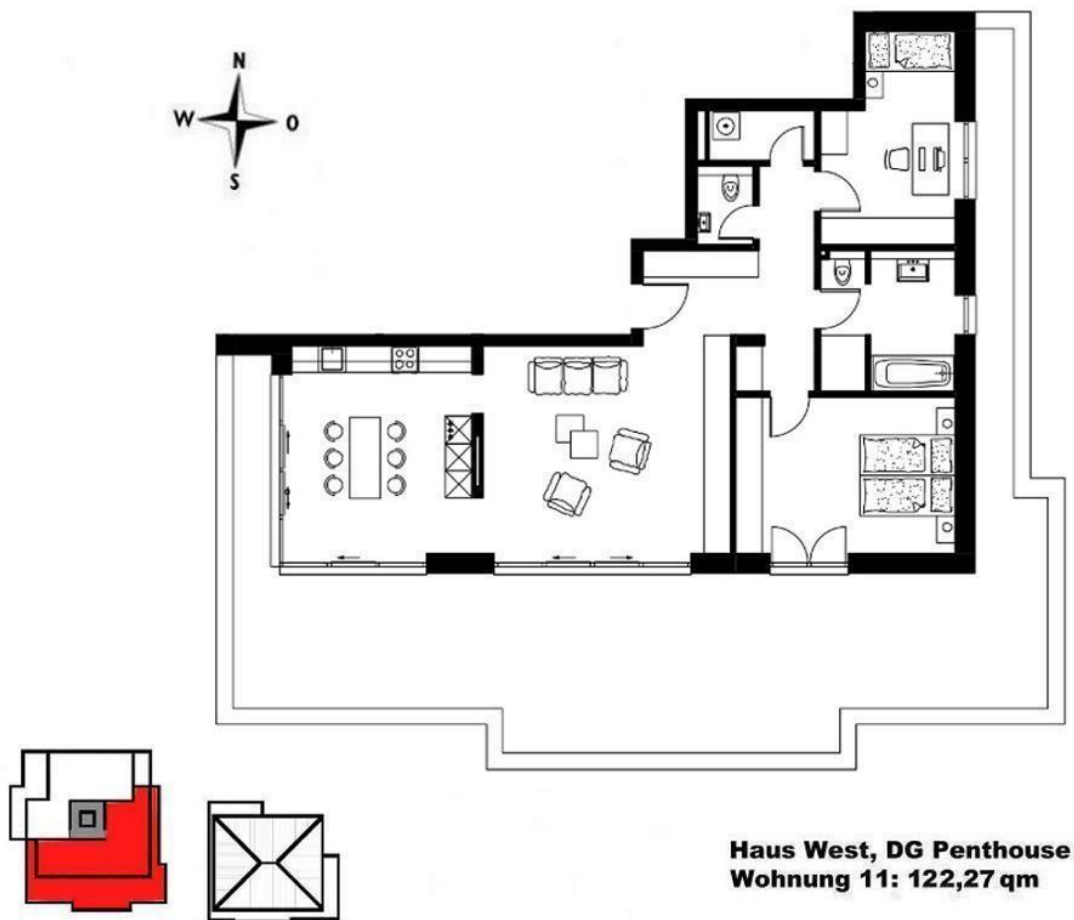
Wohnen	26,52 m ²
Kochen/Essen	19,28 m ²
Schlafen 1	12,13 m ²
Schlafen 2	11,01 m ²
Ankleide	4,92 m ²
Bad	5,99 m ²
DU/WC	5,67 m ²
Diele	9,15 m ²
Dachterrasse	9,12 m ² (1/4)



Wohnung Nr. 11 ist eine Penthouse-Wohnung und liegt im 3. OG von Haus West. Die Wohnung ist zu den Kahlauen hin ausgerichtet. Sie verfügt über 3 Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 122,27 m².

Raumgrößen ca.:

Wohnen	26,39 m ²
Kochen/Essen	20,51 m ²
Schlafen 1	17,44 m ²
Schlafen 2	12,92 m ²
Bad	9,64 m ²
WC	2,22 m ²
Abstellraum	2,68 m ²
Diele	9,77 m ²
Flur	2,36 m ²
Dachterrasse	18,34 m ² (1/4)

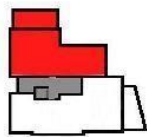
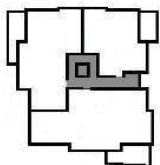
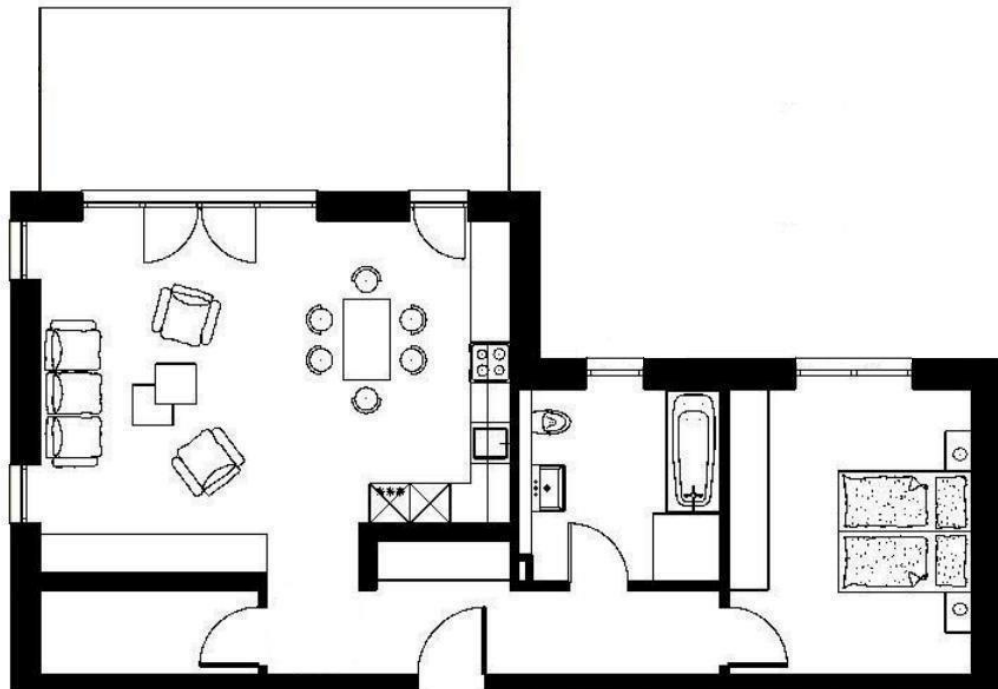


**Haus West, DG Penthouse
Wohnung 11: 122,27 qm**

Wohnung Nr. 12 liegt im Erdgeschoss/Hochparterre-Wohnung von Haus Ost. Die Wohnung ist zu den Kahlauen hin ausgerichtet, verfügt über 2 Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 85,51 m².

Raumgrößen ca.:

Wohnen/Kochen/Essen	36,39 m ²
Schlafen 1	15,83 m ²
Bad	8,86 m ²
Flur	3,94 m ²
Diele	6,42 m ²
Abstellraum	4,10 m ²
Balkon	9,97 m ² (1/2)

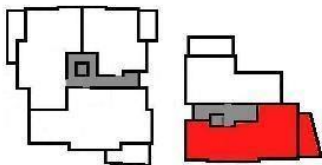


Haus Ost, EG
Wohnung 12: 85,51 m²

Wohnung Nr. 13 liegt im Erdgeschoss von Haus Ost. Die Wohnung ist zu den Kahlauen hin ausgerichtet, verfügt über 3 Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 109,22 m².

Raumgrößen ca.:

Wohnen/Kochen/Essen	46,51 m ²
Schlafen 1	17,75 m ²
Schlafen 2	12,79 m ²
Bad	9,23 m ²
WC	2,00 m ²
Flur	4,55 m ²
Diele	6,61 m ²
Abstellraum	1,30 m ²
Balkon	8,48 m ² (1/2)

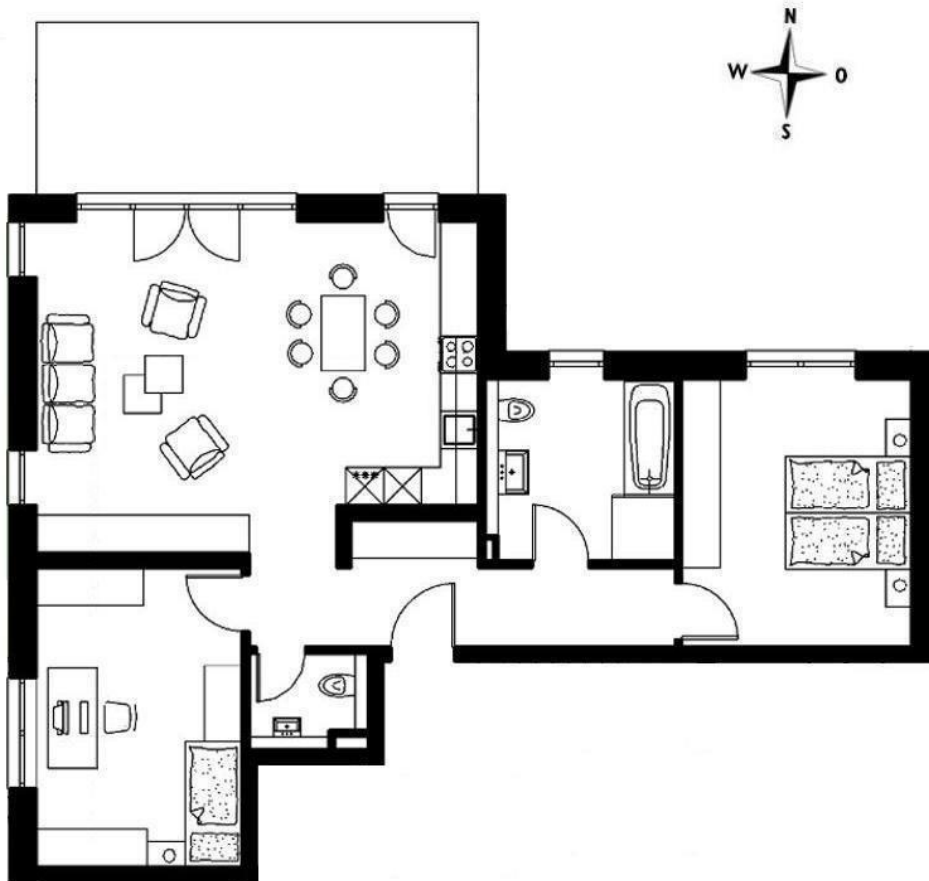


Haus Ost, EG
Wohnung 13: 109,22 m²

Wohnung Nr. 14 liegt im OG1 von Haus Ost. Die Wohnung ist zu den Kahlauen hin ausgerichtet, verfügt über 3 Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 99,92 m².

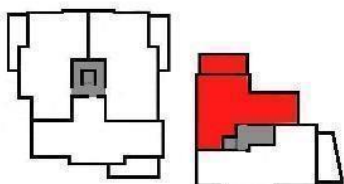
Raumgrößen ca.:

Wohnen/Kochen/Essen	36,39 m ²
Schlafen 1	15,83 m ²
Schlafen 2	15,86 m ²
Bad	8,85 m ²
WC	2,66 m ²
Flur	3,94 m ²
Diele	6,42 m ²
Balkon	9,97 m ² (1/2)



Haus Ost, OG 1

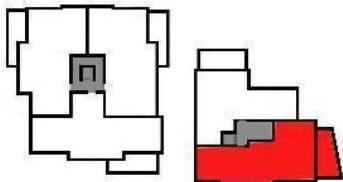
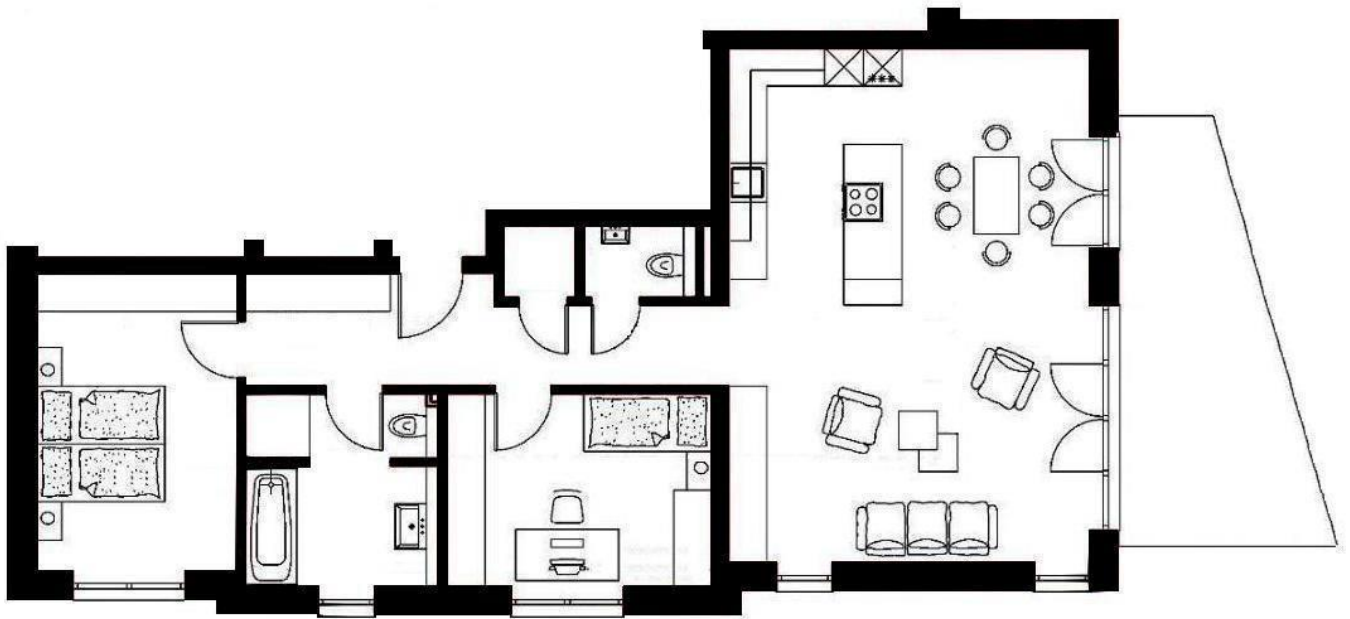
Wohnung 14: 99,92 m²



Wohnung Nr. 15 liegt im OG 1 von Haus Ost. Die Wohnung ist nach Süden hin ausgerichtet, verfügt über 3 Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 106,57 m².

Raumgrößen ca.:

Wohnen/Kochen/Essen	46,51 m ²
Schlafen 1	14,87 m ²
Schlafen 2	12,79 m ²
Bad	9,23 m ²
WC	2,00 m ²
Flur	4,56 m ²
Diele	6,84 m ²
Abstellraum	1,29 m ²
Balkon	8,48 m ² (1/2)

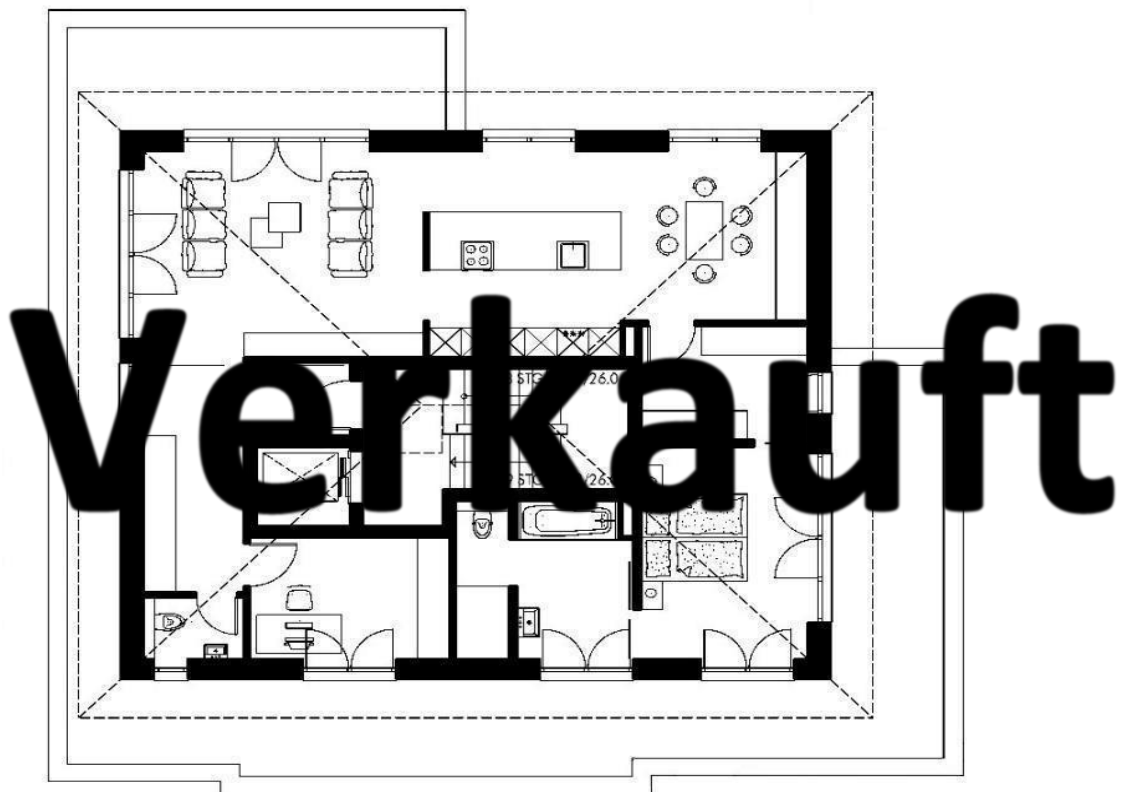


Haus Ost, OG 1
Wohnung 15: 106,57 m²

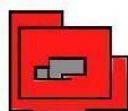
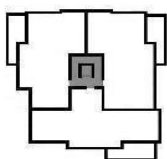
Wohnung Nr. 16 ist eine Penthouse-Wohnung und liegt im 2. OG von Haus Ost und erstreckt sich über das gesamte Dachgeschoss. Die Wohnung verfügt über 3 Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 123,61 m².

Raumgrößen ca.:

Wohnen	22,45 m ²
Kochen	15,83 m ²
Essen	12,37 m ²
Schlafen 1	13,75 m ²
Ankleide	7,37 m ²
Schlafen 2	9,44 m ²
Bad	10,36 m ²
WC	2,37 m ²
Diele	11,99 m ²



**Haus Ost, OG 2 Penthouse
Wohnung 16: 123,61 m²**



Dachterrass
(1/

e 17,68 m²

