

# Vielseitiges Mehrfamilienhaus mit Praxis & Potenzial – Wohnen & Arbeiten unter einem Dach!

- ▶ Sehr gute Verkehrsanbindung
- ▶ 2 Wohnungen + Gewerbe
- ▶ 3 Stellplätze + 2 Garagen
- ▶ Große Dachterrasse im 1. OG
- ▶ Letzte Modernisierung in 2004



## Angebot

Wohnfläche:	ca. 225 m <sup>2</sup>
Grundstück:	ca. 300 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche inkl. Keller:	ca. 337,23 m <sup>2</sup>
Ausbaureserve Spitzboden:	ca. 43 m <sup>2</sup>
Bäder:	2 Tageslichtbäder modernisiert 2004
Heizung:	Gasetagenheizung aus 2002
Garagen inklusive:	2 Garagen + 3 Stellplätze
Einheiten:	1 Praxis + 2 Wohneinheiten
Baujahr:	1956/modernisiert 2004
Heizung:	Gasanschluss seit 2002
Energieausweis:	Verbrauchsausweis (liegt zur Besichtigung vor)
Vermietet:	komplett
Kaufpreis:	475.000,- €





## Beschreibung

Dieses charmante **Mehrfamilienhaus** bietet eine hervorragende Möglichkeit für **Mehrgenerationenwohnen** oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten. Das Haus besteht aus zwei großzügigen Wohnungen sowie einer Gewerbeeinheit, die aktuell als **Tierarztpraxis** genutzt wird. Diese Immobilie bietet ein enormes Potenzial für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen. Jetzt ist der perfekte Zeitpunkt, diese Gelegenheit zu nutzen und das Haus nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

### 2 Wohneinheiten (aktuell vermietet):

**Wohnung 1. OG:** 4 Zimmer, Küche, Bad, ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mit großer **Dachterrasse** (ca. 37 m<sup>2</sup>)

**Wohnung 2. OG:** 4 Zimmer, Küche, Bad, ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche

**Bäder:** Beide Tageslichtbäder wurden 2004 komplett modernisiert  
Besonders interessant ist der **Spitzboden** mit einer **Ausbaureserve** von ca. 43 m<sup>2</sup>, die weiteres Wohn- oder Arbeitsraum-Potenzial bietet.

### Gewerbeeinheit:

Praxis mit 5 Zimmern und ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche, derzeit vermietet

Das Haus liegt in einer verkehrsgünstigen Lage – der **Bahnhof** ist in nur 5 Minuten fußläufig (ca. 350 m) zu erreichen, was eine ideale **Anbindung** an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet.  
Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und einen persönlichen Besichtigungstermin!



## Karlstein am Main

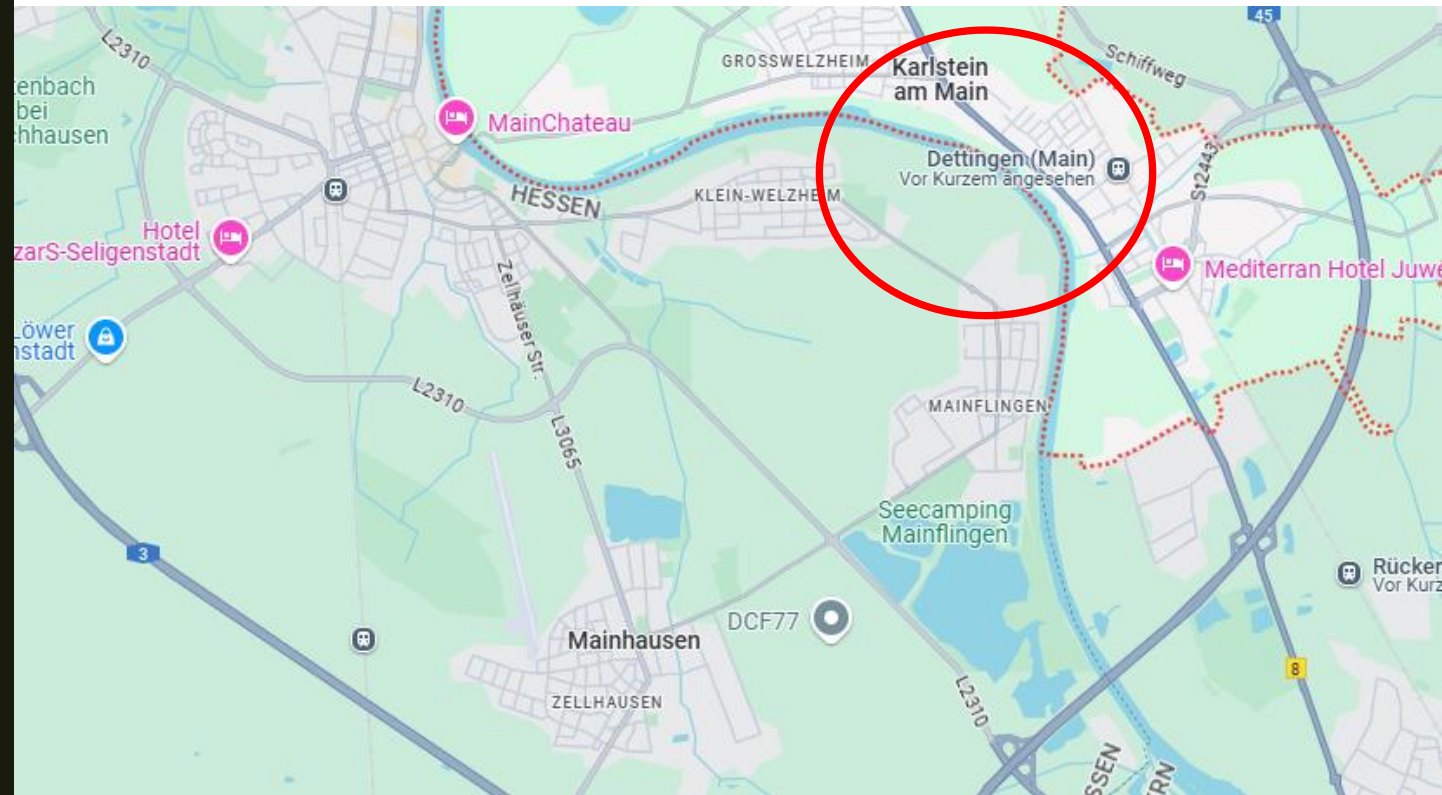
Karlstein am Main, idyllisch gelegen zwischen Aschaffenburg und Frankfurt, bietet die perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Anbindung. Die Gemeinde liegt direkt am Main und besteht aus den Ortsteilen Dettingen und Großwelzheim, die durch ihre malerische Umgebung und die Nähe zur Natur bestechen.

Für Pendler ist Karlstein besonders attraktiv, da es eine hervorragende Verkehrsanbindung bietet. Die **Bahnhöfe Dettingen und Großwelzheim** liegen an der Strecke Aschaffenburg – Frankfurt und ermöglichen eine schnelle Anbindung an beide Städte. **Frankfurt am Main** ist in rund 30 Minuten mit dem Zug erreichbar, was Karlstein zu einem beliebten Wohnort für Berufspendler macht. Mit dem Auto gelangen Sie in wenigen Minuten auf die **A45** und die **A3**, was zusätzliche Flexibilität in alle Richtungen bietet.

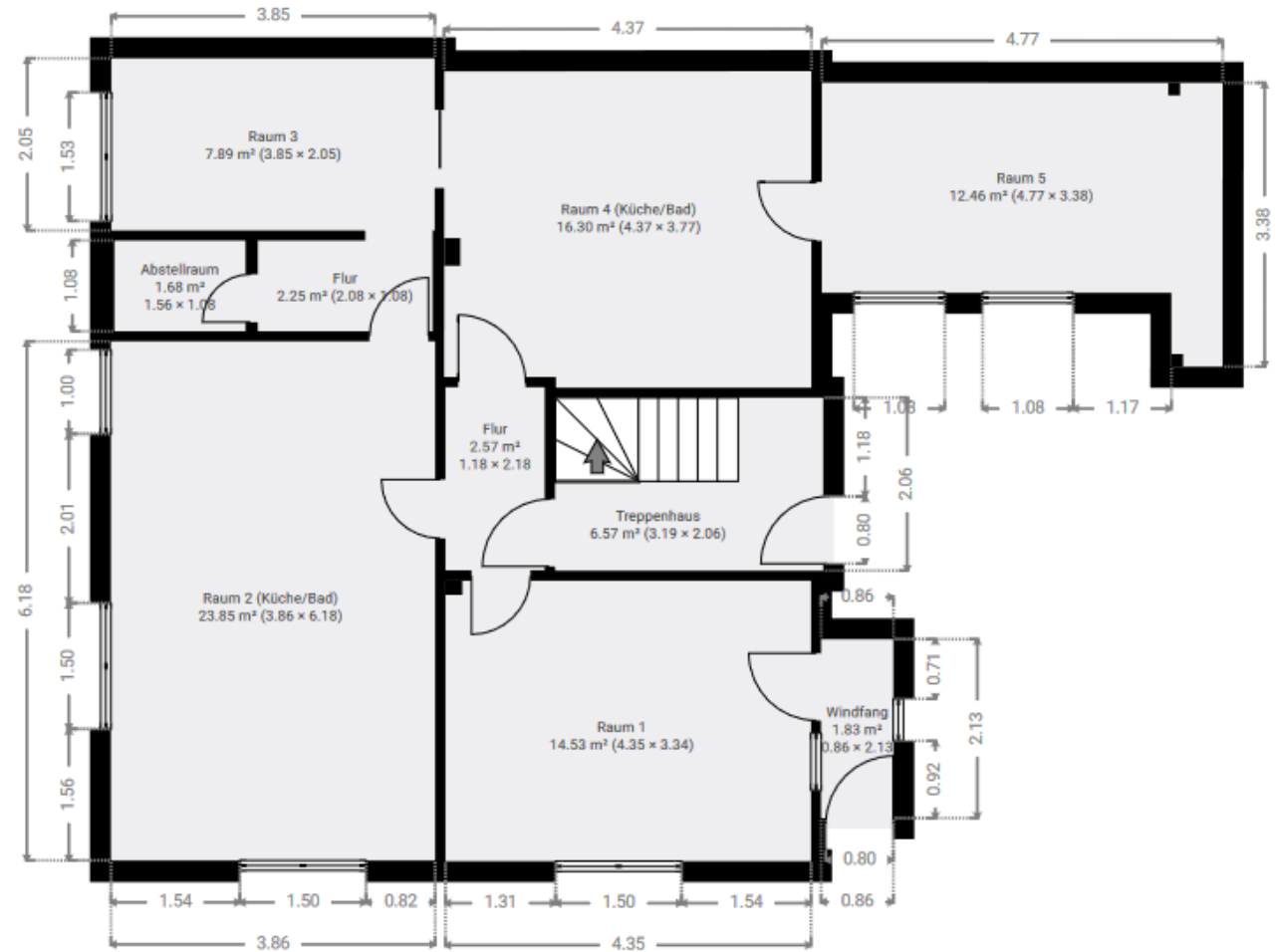
Die Gemeinde zeichnet sich durch eine gut ausgebaute **Infrastruktur** aus. Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Familien schätzen die gute Auswahl an Kindergärten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten. Zahlreiche Sport- und Vereinsangebote sowie ein vielfältiges kulturelles Programm bieten für Jung und Alt Abwechslung. Zudem laden der nahegelegene Main und das angrenzende Naherholungsgebiet zu entspannten Spaziergängen, Fahrradtouren und Wassersportaktivitäten ein.

Mit seiner **ruhigen, naturnahen Lage** und der ausgezeichneten Verkehrsanbindung verbindet Karlstein am Main das Beste aus zwei Welten – die Ruhe des Landlebens und die Nähe zu den Metropolen der Rhein-Main-Region.

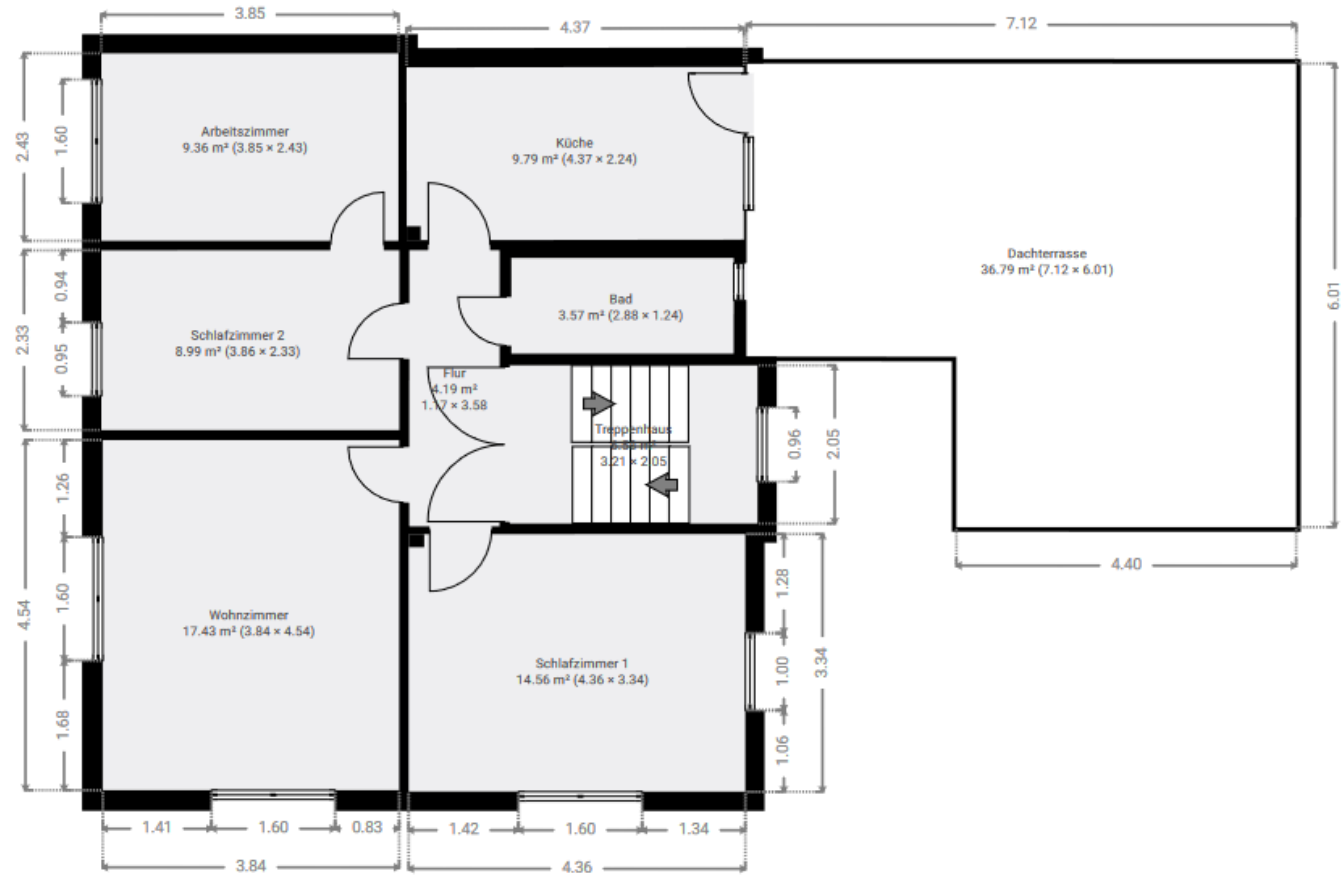
Das Haus liegt in einer verkehrsgünstigen Lage – der **Bahnhof** ist in nur 5 Minuten fußläufig (ca. 350 m) zu erreichen, was eine ideale **Anbindung** an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet.



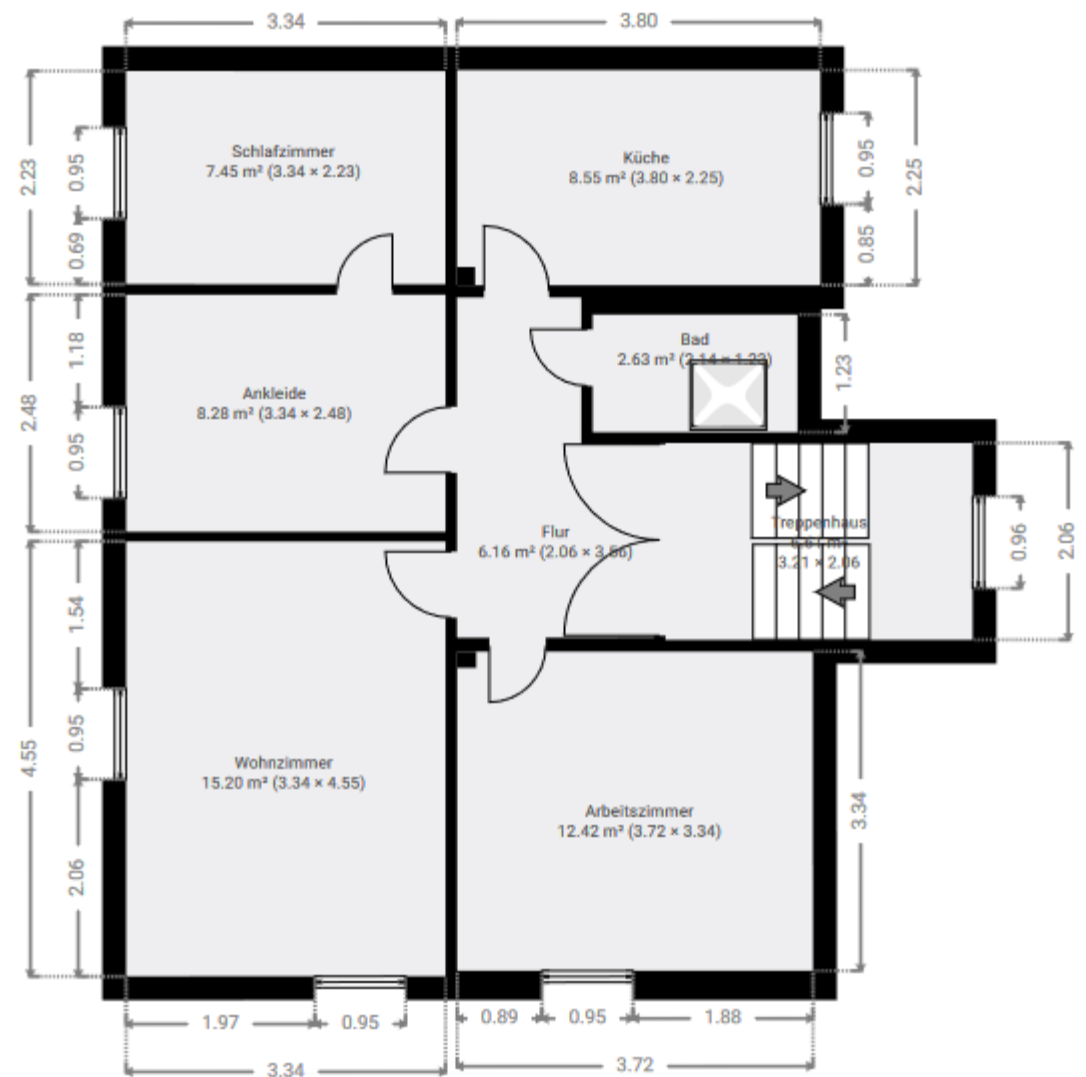
## Grundriss/Praxis



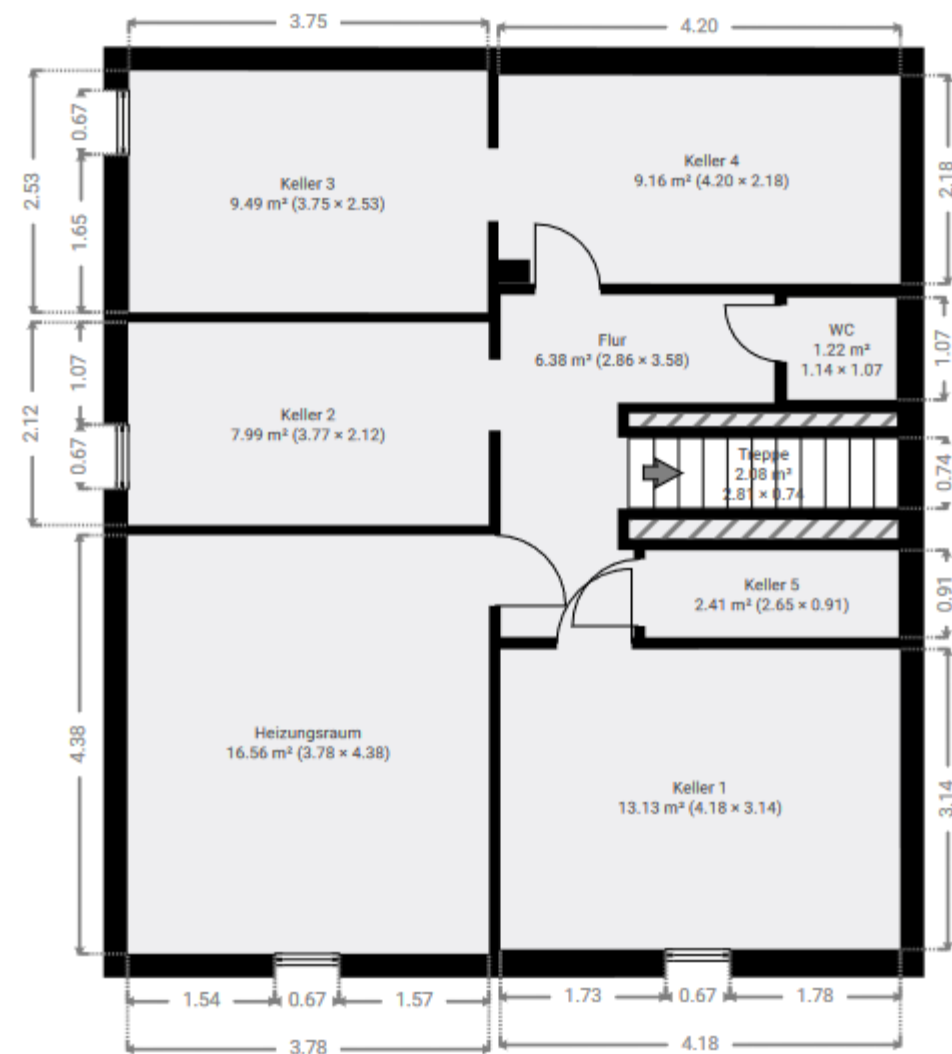
## Grundriss Wohnung 1. OG



## Grundriss Wohnung 2. OG

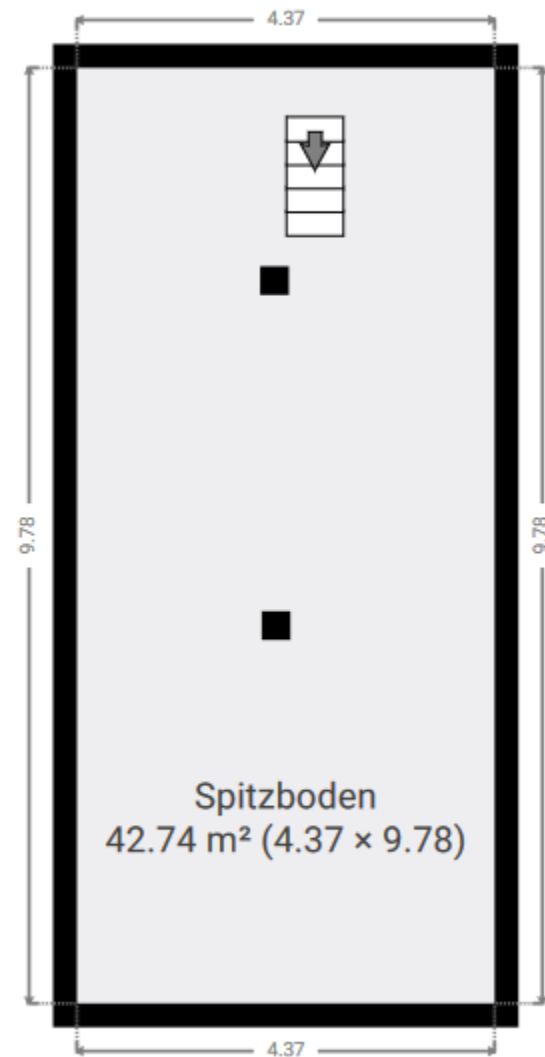


## Grundriss Keller

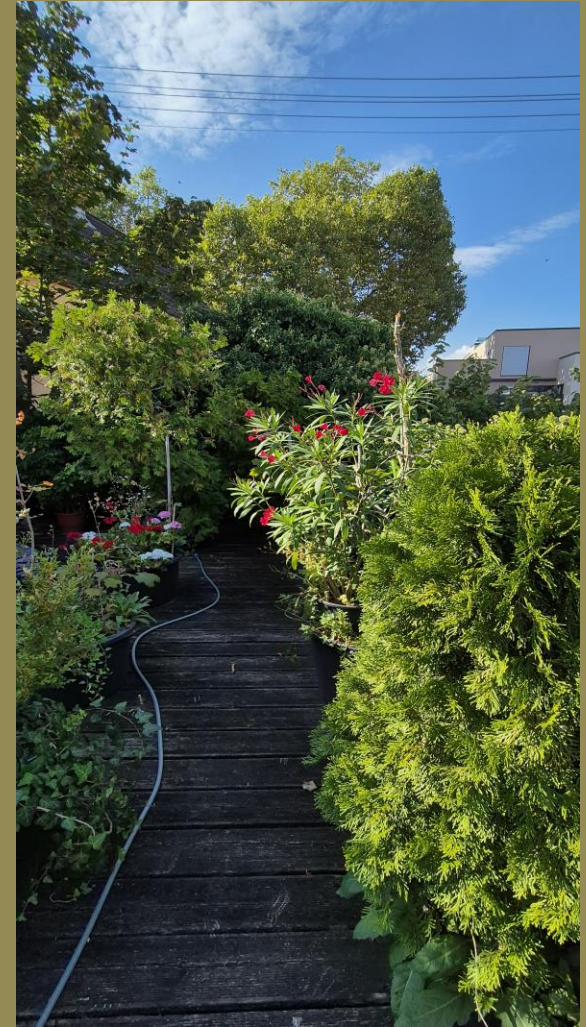




## Grundriss Spitzboden/Ausbaureserve



Wir freuen uns, wenn dieses Immobilienangebot Ihr Interesse findet.  
Selbstverständlich stehen wir Ihnen für detailliertere Auskünfte und  
Rückfragen gern zur Verfügung!



**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist Cranston Immobilien nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma Cranston Immobilien, wird ein Maklervertrag geschlossen. Bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS fallen 3,57 % Provision inkl. MwSt. an, in gleicher Höhe von beiden Vertragsparteien (Käufer und Verkäufer) an die Cranston Immobilien gegen Rechnung zu zahlen. Die Provision ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig.

**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. Sollte das von uns nachgewiesenen Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns das bitte unverzüglich mit. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

# Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Maklervertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Cranston Immobilien, Danziger Str. 3 in 63075 Offenbach, [info@cranston-immobilien.de](mailto:info@cranston-immobilien.de), mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Mit Ihrer Unterschrift unter dieser Vereinbarung bestätigen Sie, dass Sie die vorstehende Widerrufsbelehrung gelesen und verstanden haben.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Maklertätigkeit auf Ihren ausdrücklichen Wunsch hin vollständig erbracht haben, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben und bitten Sie diesen Wunsch nachstehend auszudrücken.

( ) Ich stimme in Kenntnis des möglichen vorzeitigen Erlöschens meines Widerrufsrechts ausdrücklich zu, dass die Firma Cranston Immobilien mit Ihrer Maklertätigkeit beginnt, bevor die oben genannte Frist für die Ausübung meines Widerrufsrechts abgelaufen ist.

---

Ort/Datum

---

Unterschrift Kunde

---

Kunde/Druckbuchstaben

---

Ort/Datum

---

Unterschrift Cranston Immobilien

## Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.

Ende der Widerrufsbelehrung