

## Saniertes 2-Familienhaus in Friesenheim/Schuttern



Standort: 77948 Friesenheim , Baden

Zweifamilienhaus / Haus

### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Zimmer: 11
- Wohnfläche ca.: 235,22 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca.: 294,00 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1925
- Zustand: Modernisiert
- Bezug ab: 01.02.2026

**Kaufpreis: 645.000,00 €**

Es wird eine Maklerprovision in Höhe von 3,57% einschl. MwSt. (aktuell 19%) berechnet. Die Provision ist mit dem Datum des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.

## STAMMDATEN

Objektart	Haus
Kategorie	Zweifamilienhaus
Wohnfläche (ca.)	235,22 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	294,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	11
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl Balkone	2
Anzahl Terrassen	1
Objektzustand	Modernisiert
Anzahl Etagen	3
Carport	1 für

## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	189,6 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse F
Baujahr lt. Energieausweis	1925
Primärenergieträger	Öl
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	16.06.2021
Energieausweis gültig bis	15.06.2031
Heizungsart	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Energieträger	Öl

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Abstellraum, Dach ausgebaut, Dachboden, Sat TV
- Bad mit Dusche, Bad mit Fenster, Bad mit Wanne
- Fliesen, Parkett
- Balkon, Terrasse
- Kein Keller
- Autobahnanschluß, Einkaufsmöglichkeit, Kindergarten, öffentl. Verkehrsmittel, Ortsteil, ruhige Lage, Schule, Wohngebiet
- Frei
- Holz, Massiv
- Kunststofffenster
- Satteldach

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Das 1925 ursprünglich erbaute Einfamilienhaus wurde 1956 um einen Anbau zur heutigen Größe erweitert und schlußendlich 2021 umfangreich saniert.

Dabei wurden alle Fenster durch 2-fach isolierverglaste Kunststofffenster ersetzt, alle 3 Bäder vollständig modernisiert und dabei gleich elektrische Fußbodenheizungen verlegt, die Wasserleitungen erneuert sowie die Stromleitungen überarbeitet und komplett neue Sicherungskästen mit FI-Schutzschalter installiert. Die Hausfassade wurden ebenfalls neu verputzt und frisch gestrichen.

Alle Wand-, Boden- und Deckenbeläge wurden renoviert und dabei wurden größtenteils schwenkbare LED-Spots in der Decke montiert. Die Bodenbeläge sind Echtholzparkett und Fliesen in passender Holzoptik.

Insgesamt stehen in der ersten Wohnung im Erdgeschoss 4 Zimmer mit ca. 73m<sup>2</sup> Wohnfläche, Küche, Badezimmer sowie Terrasse und separatem Eingang zur Verfügung.

Vom Obergeschoss bis zum Dachgeschoss verlaufend, befindet sich die Zweite, eine Maisonette-Wohnung mit 8 Zimmern und ca. 161m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 2 Balkone, separate Küche und zwei Badezimmer, einmal mit Dusche und einmal mit Wanne.

Somit ist in allen 3 Etagen ein Badezimmer mit Toilette installiert.

Zusätzlich wurde ein großer Carport in Kombination mit einem Gartenhaus/Schuppen in die gepflasterte Einfahrt gebaut, was einen schönen Abschluß darstellt und viel weiteren Stauraum bietet.  
Direkt daneben befindet sich die Terrasse!

Die Öl-Zentralheizung ist schon älter und wurde erst vor wenigen Jahren um einen großen 300-Liter-Warmwasserspeicher erweitert. Hierzu wurde unter dem großen Balkon eine Holz-Verkleidung aufgebaut um weiteren Raum für die Heizanlage zu generieren.

Der Dachspitz ist nicht weiter ausgebaut und dient als Speicher, welcher über eine Auszugsleiter zugänglich ist.

Eine bereits installierte SAT-Anlage rundet dieses Angebot ab.

Es ist technisch möglich beide Wohnungen miteinander zu verbinden um so ein großes Einfamilienhaus zu schaffen, je nach Ihren persönlichen Wünschen und Vorstellungen.

Die Immobilie soll zum 01.02.2026 bezugsfrei werden!

Konnte ich Ihr Interesse wecken?

Dann freue ich mich sehr auf Ihre schriftliche Kontaktanfrage!

## LAGEBESCHREIBUNG

Das 2-Familienhaus befindet sich in ruhiger Ortsrandlage von Friesenheim/Schuttern.

In direkter Nachbarschaft finden Sie einen Spielplatz, die Grundschule sowie einen öffentlichen Parkplatz. In Schuttern selbst finden Sie kleinere Geschäfte des täglichen Bedarfs, alle weiteren Geschäfte finden Sie in Friesenheim.

Alle Arten von weiterführenden Schulen finden Sie in Lahr oder in Offenburg.

In wenigen Fahrminuten erreichen Sie Lahr oder Offenburg, worüber Sie gute Anbindung an die A5 mit Fahrtrichtung Karlsruhe bzw. Basel / Freiburg haben.

## SONSTIGES

HINWEIS: Wir arbeiten grundlegend OHNE Bieterverfahren!

---

## MAKLERPROVISION

Es wird eine Maklerprovision in Höhe von 3,57% einschl. MwSt. (aktuell 19%) berechnet. Die Provision ist mit dem Datum des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.

## KORREKTHEIT DER ANGABEN

Ich weise darauf hin, dass die im Exposé genannten Informationen und Angaben zum Objekt ausdrücklich unverbindlich sind und nur zur Vorabinformation bestimmt sind. Für die im Exposé genannten Angaben bin ich auf die Auskünfte des Verkäufers/Vermieters/Verwalters/Auftraggebers etc. angewiesen. Diese an mich übermittelten Angaben sind nicht zwangsläufig durch mich auf Richtigkeit hin überprüft worden. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Angaben übernehme ich daher nicht!

Es obliegt jedem meiner Kunden, die Angaben selbst auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit zu prüfen und es steht jedem frei auf eigene Rechnung einen entsprechenden Sachverständigen zu beauftragen.

Ich weiß darauf hin, dass ich als Immobilienmakler KEIN Sachverständiger bin.

Als Rechtsgrundlage gilt alleine der notariell abgeschlossen Kaufvertrag oder der schriftlich abgeschlossene Mietvertrag.

## GELDWÄSCHEGESETZ

Gemäß §2 Abs. 1 Nr. 14 und §10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) ist Kienle Immobilien - Thomas Kienle Einzelunternehmung, Winkel 7, 77654 Offenburg als Immobilienmakler dazu verpflichtet, bereits bei der Anbahnung einer Geschäftsbeziehung die Identität der Vertragspartner festzustellen, zu prüfen, zu dokumentieren und zu archivieren. Hierzu bringen Sie zum Besichtigungstermin bitte immer ein gültiges, amtliches Ausweisdokument mit.



Aussenansicht

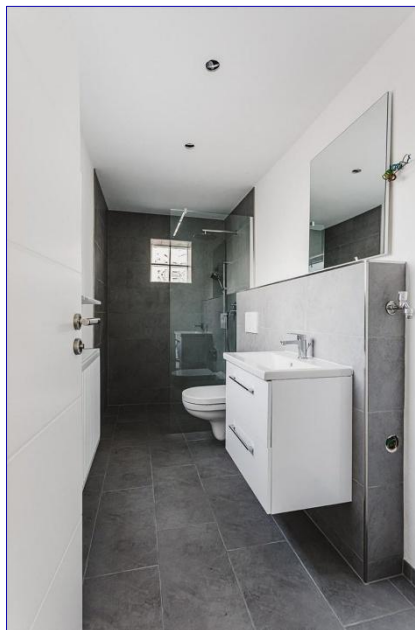


Aussenansicht





Aussenansicht



Bad (EG)



Bad (1. OG)



Bad (DG)





Balkon



Küche (EG)



Küche (1. OG)



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer





Treppenhaus



**Ihr Ansprechpartner:**

**Thomas Kienle**  
Immobilienmakler

Winkel 7  
77654 Offenburg/Zell-Weierbach

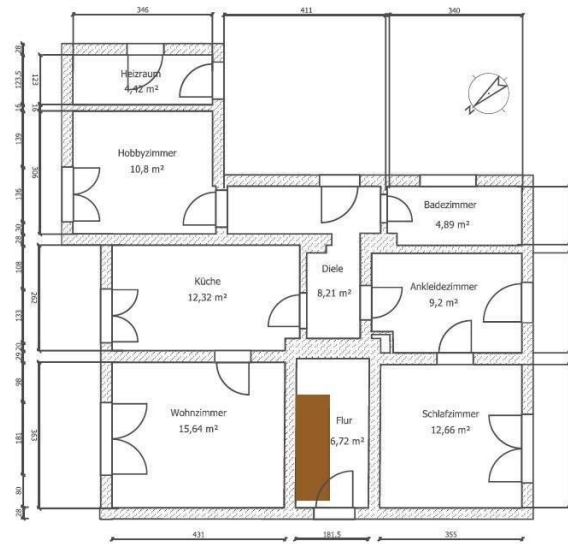
Tel: 0781 / 47 43 48 05  
Mobil: 0176 / 80 60 18 66  
eMail: [Thomas.Kienle@Kienle-Immobilien.de](mailto:Thomas.Kienle@Kienle-Immobilien.de)  
[www.kienle-immobilien.de](http://www.kienle-immobilien.de)

Ansprechpartner Kienle, Thomas



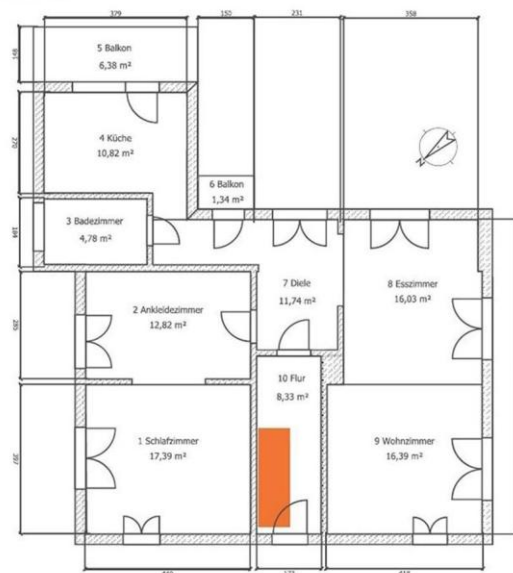
## GRUNDRISS

### Erdgeschoss



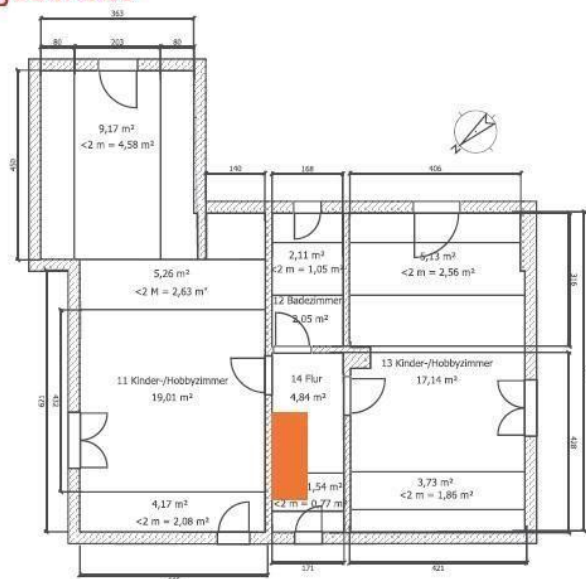
Grundrisse 01 EG

### Obergeschoss



Grundrisse 02 OG

## Dachgeschoss



Grundrisse 03 DG

### IHR ANSPRECHPARTNER

**Thomas Kienle**

Tel.: +49 781 47434805

Mobil: +49 176 80601866

E-Mail: [thomas.kienle@kienle-immobilien.de](mailto:thomas.kienle@kienle-immobilien.de)

Winkel 7

77654 Offenburg

