

## 3-Familienhaus - bezugsfreie Hauptwohnung + 2x ELW (gut vermietet) in APPENWEIER



Standort: 77767 Appenweier

Mehrfamilienhaus / Haus

### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Zimmer: 9
- Wohnfläche ca.: 269,69 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca.: 520,00 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1968
- Zustand: Modernisiert
- Bezug ab: 01.06.2025

**Kaufpreis: 685.000,00 €**

Es wird eine Maklerprovision in Höhe von 4,76% einschl. MwSt. (aktuell 19%) berechnet. Die Provision ist mit dem Datum des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.

## STAMMDATEN

Objektart	Haus
Kategorie	Mehrfamilienhaus
Mieteinnahmen pro Monat (Kalt)	850,00 €
Wohnfläche (ca.)	269,69 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	520,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	4
Anzahl Terrassen	1
Objektzustand	Modernisiert
Anzahl Etagen	3
Stellplatzanzahl	3
Garage	1
Freiplatz	2

## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objektyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	195,5 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse F
Baujahr lt. Energieausweis	1968
Primärenergieträger	Pellets
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	11.01.2021
Energieausweis gültig bis	10.01.2031
Heizungsart	Ofenheizung, Zentralheizung
Energieträger	Holz, Pellets

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Abstellraum, Dach ausgebaut, Einliegerwohnung, Kabel TV
- Einbauküche
- Bad mit Dusche, Fenster und Wanne
- Wintergarten-Ausbau
- Keller
- Autobahnanschluß, Bahnhof, Einkaufsmöglichkeit, Kindergarten, öffentl. Verkehrsmittel, ruhige Lage, Schule, Wohngebiet, Zentrum
- Frei werdend & Vermietet
- Massiv
- Holzfenster, Kunststofffenster
- Satteldach

## OBJEKTbeschreibung

Zum Verkauf steht ein 3-Familienhaus in Wohneigentümergeinschaft (WEG) mit dem Nachbarhaus.

Das 3-Familienhaus besteht aus einer großen Maissonettewohnung mit 6 Zimmern, Küche, 2 Bäder und Wintergarten, verteilt auf 2 Ebenen und ca. 170m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Hier befindet sich auch ein 8KW starker Schwedenofen.

Die Küche ist gerade mal ein paar Jahre alt und im Kaufpreis bereits inbegriffen.

Im Erdgeschoss befinden sich 2 Einliegerwohnungen (1x 1-Zimmer + 1x 2-Zimmer) mit separatem Hauseingang und ca. 98m<sup>2</sup> Wohnfläche, welche gut vermietet sind und monatlich ca. 850,- € Kaltmiete erwirtschaften.

Die große Hauptwohnung wird mit dem Verkauf bezugsfrei.

Das 3-Familienhaus wird über eine Pellet-Zentralheizung aus dem Jahr 2011 beheizt und mit Warmwasser versorgt. Der jährliche Verbrauch liegt für das gesamte 3-Familienhaus bei ca. 6 Tonnen, bei einem durchschnittlichen Pelletpreis von ca. 430,- €/Tonne ergibt dies jährliche Heiz- & Warmwasserkosten von ca. 2.600,- €, oder ca. 220,- €/Monat.

Zusätzlich gibt es eine große Terrasse, daneben befindet sich ein Garagenanbau, worin zuvor eine Sommerküche mit separatem WC verbaut war. Alle Anschlüsse sind noch vorhanden.

Des Weiteren gibt es einen kleinen Schopf, eine Garage sowie 2 PKW-Stellplätze im Hof.

Die Immobilie ist teilweise unterkellert und bietet damit viel zusätzlichen Stauraum.

Die Gebäudeversicherung kostet für das 3-Familienhaus ca. 1.275,- € pro Jahr, die Grundsteuer liegt bei ca. 200,- € pro Jahr.

Konnte ich Ihr Interesse wecken?

Dann freue ich mich auf Ihre schriftliche Kontaktanfrage!

## LAGEbeschreibung

Das 3-Familienhaus befindet sich mitten im Herzen von Appenweier in einer ruhigen Seitenstraße in einem ruhigen Wohngebiet. Eine zukünftig gute Vermietbarkeit ist damit aus heutiger Sicht gegeben!

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Grundschule sowie eine Gemeinschaftsschule finden Sie direkt in Appenweier.

Zur A5 sind es ca. 10 Fahrminuten mit Anbindung in Richtung Karlsruhe bzw. Basel / Freiburg.

## AUSSTATTUNG

### Sanierungen der letzten Jahre:

- 2011 neue Pelletheizung
- 2012 neue Elektroinstallationen
- 2012 Heizungsrohrerneuerung EG
- 2013 neue Stromverteiler
- 2014 Raumtreppe, Balkontüre, Wohnzimmer-Renovierung
- 2015 neue Rohre
- 2016 neue Heizungskörper
- 2018 teilweise neue Velux-Fenster im DG mit Rollläden und Fliegenschutz
- 2018 vollautomatische Heizungssteuerung
- 2019 Wintergarten-Aufbau am Balkon
- 2020 neuer Pelletsbehälter mit Förderschnecke
- 2020 neuer Fassadenanstrich
- 2021 neue Küche mit Bora-Kochsystem inkl. neuen Fliesen
- 2021 neue Elektroinstallationen im Wohnzimmer
- 2022 Badzimmer im OG neu mit großer Regenwalddusche
- 2022 Eingangsbereich renoviert und frisch gestrichen
- 2022 Abwasser-Hausanschluß erneuert

## SONSTIGES

HINWEIS: Wir arbeiten grundlegend OHNE Bieterverfahren!

## MAKLERPROVISION

Es wird eine Maklerprovision in Höhe von 4,76% 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



Küche



Wohnzimmer



Wintergarten-Ausbau



Badezimmer OG



Badezimmer OG



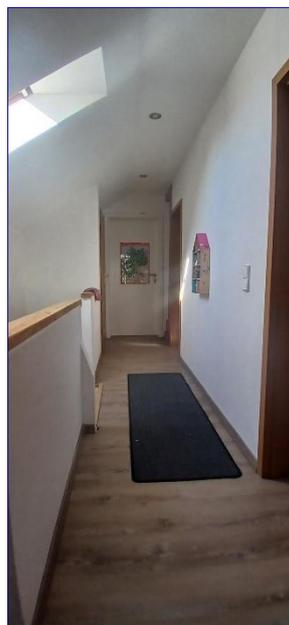
Schlafzimmer



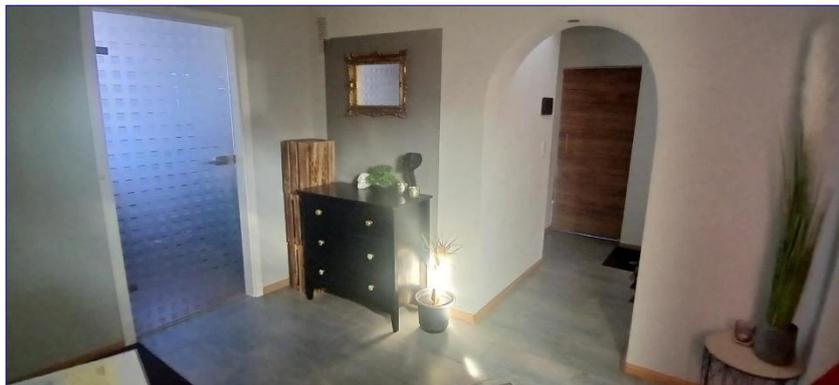
Badezimmer DG



Flur



Flur



Flur



Garage



Garten von oben (Sommerimpression)



**Ihr Ansprechpartner:**

**Thomas Kienle**  
Immobilienmakler

Winkel 7  
77654 Offenburg/Zell-Weierbach

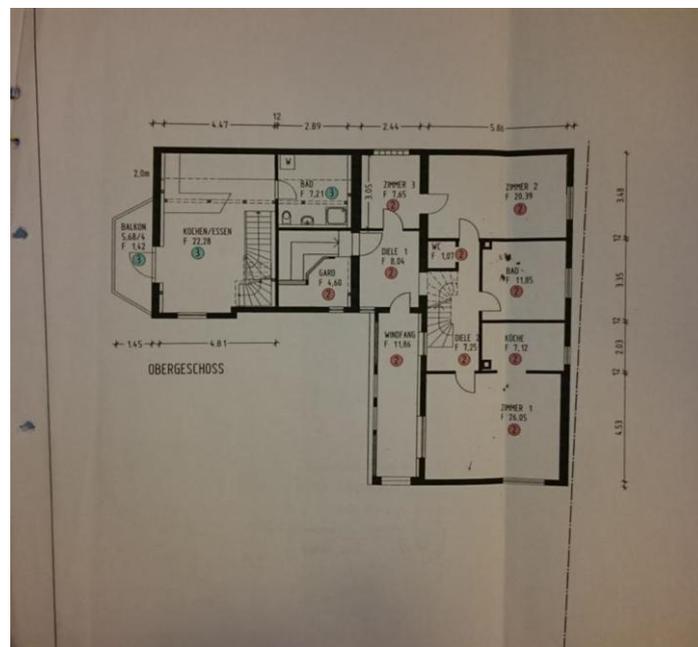
Tel: 0781 / 47 43 48 05  
Mobil: 0176 / 80 60 18 66  
eMail: [Thomas.Kienle@Kienle-Immobilien.de](mailto:Thomas.Kienle@Kienle-Immobilien.de)  
[www.kienle-immobilien.de](http://www.kienle-immobilien.de)

Ansprechpartner Kienle, Thomas

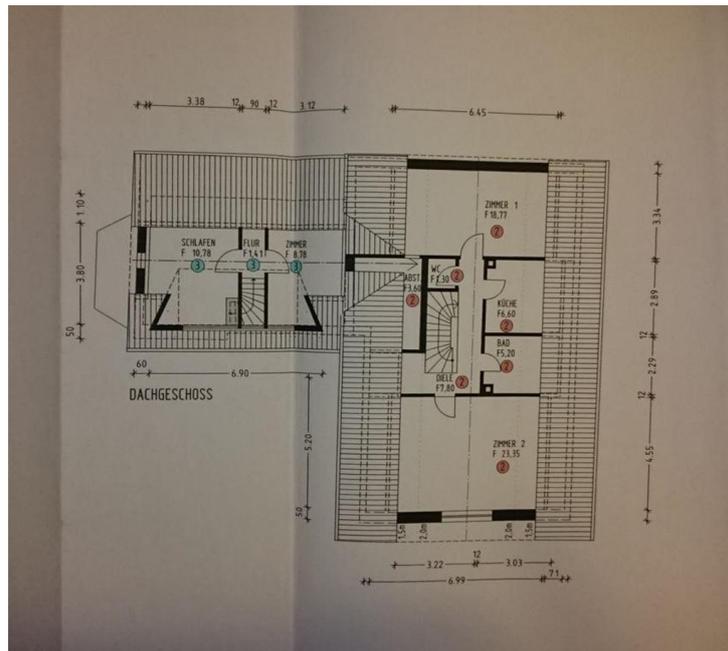
## GRUNDRISS



Grundrisse EG



Grundrisse OG



Grundrisse 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

