

## 3-Familienhaus in Offenburg, 10 Min. zu Fuß zur Innenstadt



Standort: 77654 Offenburg

Mehrfamilienhaus / Haus

### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Zimmer: 14
- Wohnfläche ca.: 335,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca.: 693,00 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1933

**Kaufpreis: 750.000,00 €**

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)	2.340,00 €
Wohnfläche (ca.)	335,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	693,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	14
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	2
Anzahl Etagen	3
Stellplatzanzahl	2
Garage	2

## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	156,2 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse E
Baujahr lt. Energieausweis	1933
Primärenergieträger	Gas
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	13.07.2022
Energieausweis gültig bis	13.07.2032
Energieträger	Gas

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Abstellraum, Dachboden, Wasch-/Trockenraum
- Bad mit Dusche, Bad mit Wanne, Bad/WC getrennt
- Balkon, Gartenterrasse
- Keller, Unterkellert (Voll)
- Autobahnanschluß, Bahnhof, Einkaufsmöglichkeit, Kindergarten, öffentl. Verkehrsmittel, Schule
- Vermietet
- Massiv
- Satteldach
- Kabelanschluß + Glasfaseranschluß

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Das 3-Familienhaus bietet 2 große 5-Zimmer-Wohnungen mit je ca. 130m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie im Dachgeschoss eine 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 113m<sup>2</sup> Fläche.

Leider liegt keine Wohnflächenberechnung nach DIN vor, weshalb im Dachgeschoss pauschal nur 60% der Fläche als Wohnfläche angesehen werden und somit ca. 67m<sup>2</sup> Wohnfläche aufweist.

Alle 3 Wohnungen sind schon mehrjährig vermietet und erwirtschaften monatlich ca. 2.340,- € Kaltmiete.  
Die Mieten sind seit 3 Jahren nicht angepasst worden und sollen zum 01.02.2026 auf insgesamt 2.500,- € Kaltmiete erhöht werden.

Zudem verfügt jede Wohnung über eine eigene Gas-Etagen- bzw. Einzelheizung.

In den Wohnungen im Obergeschoss und im Dachgeschoss sind zusätzlich Schwedenöfen installiert. Im Erdgeschoss gibt es dazu einen Anschluß, welcher aktuell aber nicht genutzt wird.

Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet neben einem Wasch- & Trockenraum 4 zusätzliche Kellerräume sowie 2 kleine Abstellräume.

Hinter dem 3-Familienhaus befindet sich der Garten mit 2 gepflasterten Terrassen sowie die 2 Garagen.  
Ein kleiner Schopf ist ebenfalls vorhanden.

Zudem bietet die Immobilie einen bereits gelegten Kabelanschluß sowie einen bis in den Keller gelegten Glasfaseranschluß.

Konnte ich Ihr Interesse wecken?

Dann freue ich mich sehr auf Ihre schriftliche Kontaktanfrage!

## LAGEBESCHREIBUNG

Das 3-Familienhaus befindet sich südlich Richtung Ortenberg, gerade mal 10 Gehminuten von der Innenstadt entfernt.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs gibt es in Offenburg, fußläufig sind ein Supermarkt und eine Bäckerei erreichbar.

Zur A5-Anschlußstelle Offenburg sind es ca. 15 Fahrminuten.

## 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 abgeschlossenen 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



Balkon 1. OG



Flur 1. OG



Garagen



Garten



Terrasse



Terrasse



Zimmer EG



**Ihr Ansprechpartner:**

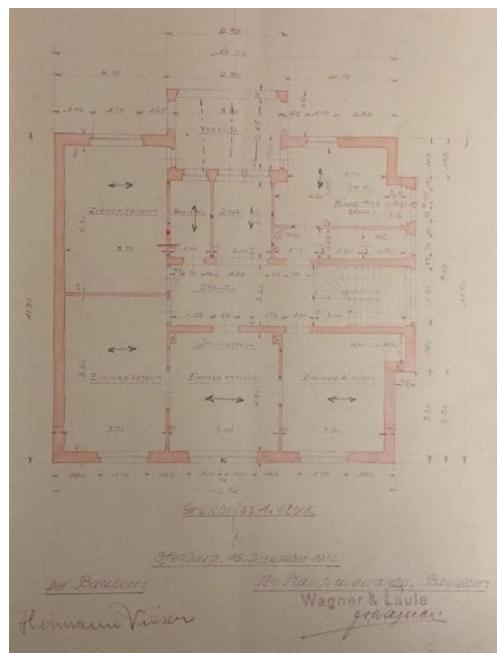
**Thomas Kienle**  
Immobilienmakler

Winkel 7  
77654 Offenburg/Zell-Weierbach

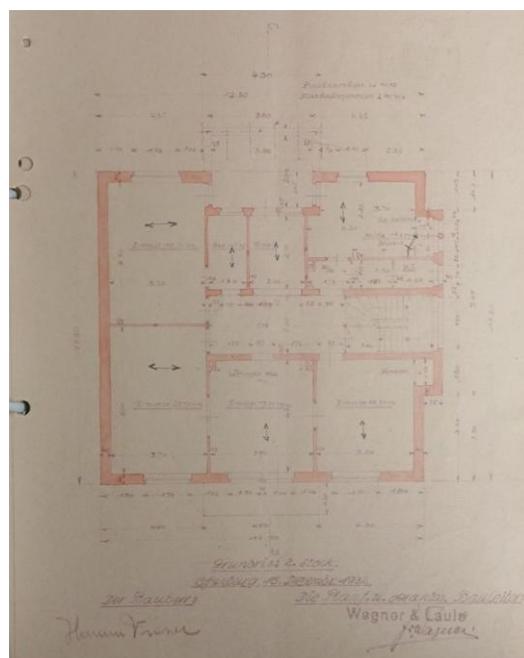
Tel: 0781 / 47 43 48 05  
Mobil: 0176 / 80 60 18 66  
eMail: Thomas.Kienle@Kienle-Immobilien.de  
[www.kienle-immobilien.de](http://www.kienle-immobilien.de)

Ansprechpartner Kienle, Thomas

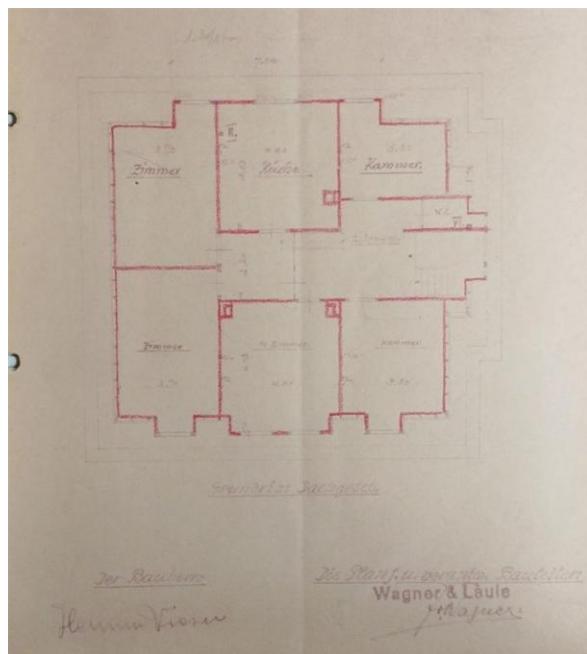
## GRUNDRISS



Grundrisse 01 (EG)



Grundrisse 02 (OG)



Grundrisse 03 (DG)

#### IHR ANSPRECHPARTNER

##### Thomas Kienle

Tel.: +49 781 47434805

Mobil: +49 176 80601866

E-Mail: thomas.kienle@kienle-immobilien.de

Winkel 7

77654 Offenburg

