

## TOP Wohnung - TOP Schnitt - TOP Lage in Ohlsbach



Standort: 77797 Ohlsbach

Etagenwohnung / Wohnung

### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Zimmer: 4
- Wohnfläche ca.: 88,00 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 2005
- Zustand: Gepflegt

**Kaufpreis: 350.000,00 €**

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	Wohnung
Kategorie	Etagenwohnung
Hausgeld	250,00 €
Wohnfläche (ca.)	88,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche (ca.)	8,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkone	1
Objektzustand	Gepflegt
Etage	2
Anzahl Etagen	3
Stellplatzanzahl	2
Freiplatz	1
Carport	1

## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	78,9 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse C
Baujahr lt. Energieausweis	2005
Primärenergieträger	Gas
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstellungsdatum	08.09.2014
Energieausweis gültig bis	07.09.2024
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Gas

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Abstellraum
- Einbauküche
- Bad mit Dusche, Bad mit Fenster, Bad mit Wanne, Gäste-WC
- Fliesen, Laminat
- Balkon
- Süd
- Keller, Kelleranteil
- Frei werdend
- Massiv
- Kunststofffenster

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Die 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. OG des im Jahr 2005 massiv errichteten 6-Familienhauses.

Die Wohnung bietet Ihnen 3 Schlafräume, ein großzügiges Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum fast 6m langen und überdachten Balkon sowie eine separate Küche und ein Badezimmer.

Zudem befindet sich im Wohnzimmer ein wohlig wärmender Schwedenofen.

Das Badezimmer verfügt über Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken.

Ein separates Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden.

Die Küche, wie auf dem Foto zu sehen, wird mitverkauft und ist im Kaufpreis bereits inbegriffen.

Ein Carport und ein davor befindlicher PKW-Stellplatz sind ebenfalls mitverkauft und im Kaufpreis beinhaltet.

Mit dem Verkauf der Wohnung wird diese zeitnah bezugsfrei!

Informationen für Kapitalanleger:

Das monatliche Hausgeld in Höhe von 250,- € beinhaltet 75,- € nicht-umlegbare Kosten sowie 25,- € Rücklagenbildung, insgesamt somit 100,- € monatlich nicht-umlagefähige Kosten.

Konnte ich Ihr Interesse wecken?

Dann freue ich mich sehr auf Ihre schriftliche Kontaktanfrage.

## LAGEBESCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich am nördlichen Ortsrand von Ohlsbach in einer reinen und sehr ruhigen Wohngegend in leichter Anhöhe.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in wenigen Fahrminuten.

Zur A5 sind es ca. 10 bis 15 Fahrminuten mit Anbindung in Richtung Karlsruhe bzw. Basel / Freiburg.

## 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



Wohnzimmer 06



Wohnzimmer



Balkon



Küche



Badezimmer



Badezimmer



Gäste-WC



Zimmer 03



**Ihr Ansprechpartner:**

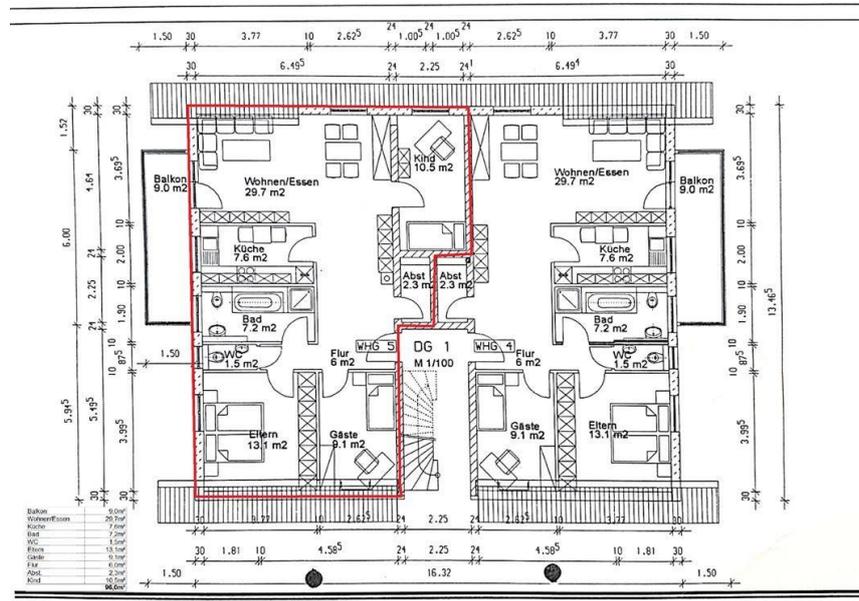
**Thomas Kienle**  
Immobilienmakler

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

## GRUNDRISSE



Grundrisse (Einzeichnung)

### 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

