

2016 erbautes Einfamilienhaus mit Doppelcarport und Stellplatz sucht neuen Eigentümer



Standort: 77866 Rheinau , Baden

Einfamilienhaus / Haus

OBJEKT-ÜBERBLICK

- Zimmer: 4
- Wohnfläche ca.: 132,66 m²
- Grundstücksfläche ca.: 394,00 m²
- Baujahr: 2016
- Zustand: Gepflegt

Kaufpreis: 475.000,00 €

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	Einfamilienhaus
Wohnfläche (ca.)	132,66 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	394,00 m ²
Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Objektzustand	Gepflegt
Anzahl Etagen	2
Freiplatz	1
Carport	2

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objektyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	20 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse A+
Baujahr lt. Energieausweis	2016
Primärenergieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	24.01.2019
Energieausweis gültig bis	23.01.2029
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Abstellraum, Dachboden
- Einbauküche, Offene Küche
- Bad mit Dusche, Bad mit Fenster, Bad mit Wanne, Gäste-WC
- Fliesen, Kunststoff, Laminat
- Gartenterrasse
- Südost
- Kindergarten, Ortsteil, ruhige Lage, Stadtrand, Wohngebiet
- Frei werdend
- Fertigteile
- Kunststofffenster
- Walmdach

OBJEKTBESCHREIBUNG

Das im Jahr 2016 durch WeberHaus errichtete Fertighaus bietet Ihnen 3 großzügige Schlafzimmer sowie einen großen offenen Wohn-/Essbereich mit offener Küche.

Im Erdgeschoss gibt es zusätzlich den Technikraum mit der inliegenden Wärmepumpe, einen Abstell- und Vorratsraum neben der Küche sowie eine Gäste-Toilette.

Durch das Wohnzimmer gelangen Sie direkt zur südöstlich gelegenen Gartenterrasse.

Hier befindet sich der ca. 50cm im Boden eingelassene Rundpool, welcher bereits im Kaufpreis inbegriffen ist.

Im Dachgeschoss befindet sich neben den 3 Schlafräumen das Tageslicht-Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC.

Darüber befindet sich ein Speicher, zugänglich über eine Auszugleiter.

Vor dem Haus befindet sich ein gepflasterter Hof auf dem sich ein großer Doppelcarport sowie ein weiterer PKW-Stellplatz befinden.

Die gerade mal 8 Jahre alte Einbauküche wird mitverkauft und ist im Kaufpreis ebenfalls bereits inbegriffen.

Auf die Grundkonstruktion gibt WeberHaus 30 Jahre Garantie! Das zugehörige Zertifikat liegt vor!

LAGEBESCHREIBUNG

Das Einfamilienhaus befindet sich am Rande des Neubaugebiets mit nur einem direkten Nachbarhaus, der umliegende Rest, vor allem hinten um den Garten- und Terrassenbereich sind aktuell nur grüne Wiesen.

Der Kindergarten ist keine 5 Minuten Fußweg vom Haus entfernt.

Zur A5-Anschlußstelle Achern sind es ca. 15 Fahrminuten worüber Sie Anbindung Richtung 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



offene Küche



Wohnzimmer (Wohnbereich)



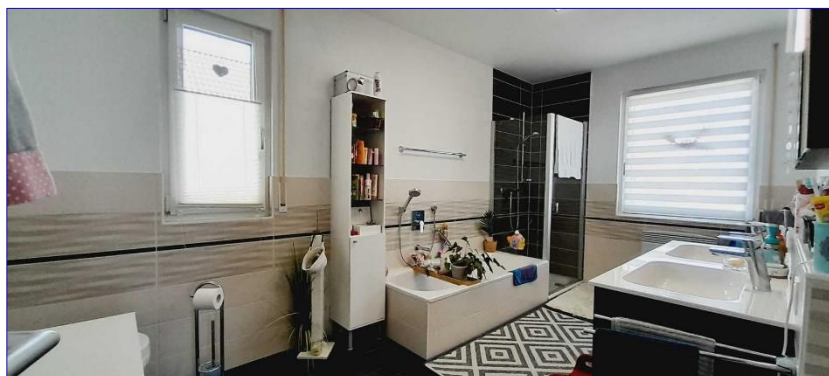
Wohnzimmer (Essbereich)



Terrasse



Terrasse



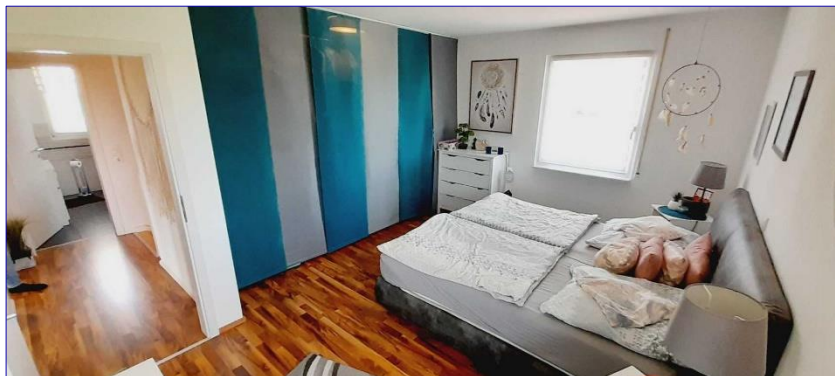
Badezimmer



Zimmer 01



Zimmer 02



Zimmer 03



Flur/Diele

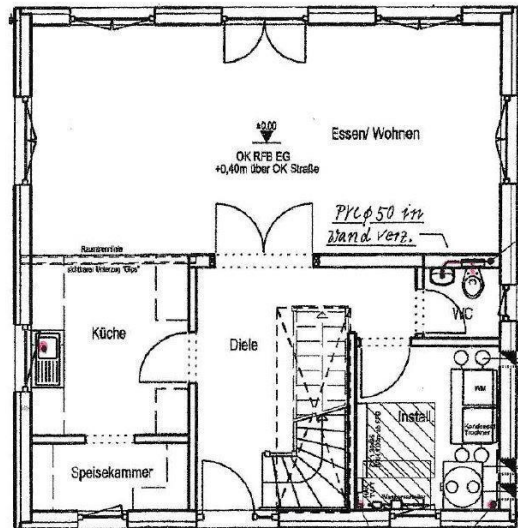


Gäste-WC

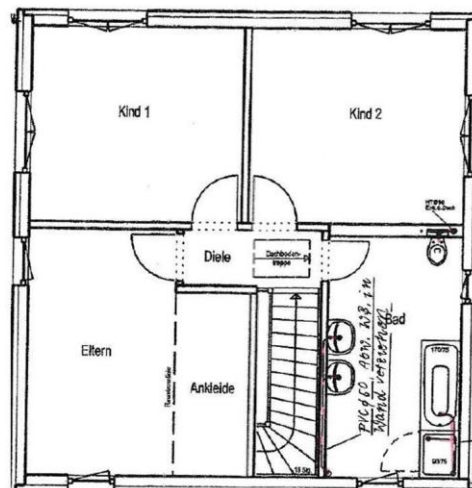


Abstellraum

GRUNDRISS



Grundrisse EG



Grundrisse DG

IHR ANSPRECHPARTNER

Thomas Kienle

Tel.: +49 781 47434805

Mobil: +49 176 80601866

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

Winkel 7

77654 Offenburg

