

## Wohn- & Geschäftshaus in OG/Griesheim zu verkaufen



Standort: 77652 Offenburg

Mehrfamilienhaus / Haus

### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Zimmer: 10
- Wohnfläche ca.: 447,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca.: 1.512,00 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1982

**Kaufpreis: 890.000,00 €**

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	Mehrfamilienhaus
Mieteinnahmen pro Monat (Kalt)	1.900,00 €
Wohnfläche (ca.)	447,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.512,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	10
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl Balkone	2
Anzahl Etagen	3
Stellplatzanzahl	8
Garage	4
Freiplatz	4

## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Verbrauchsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergieverbrauch	336 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse H
Baujahr lt. Energieausweis	1982
Primärenergieträger	Flüssiggas
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Heizungsart	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Energieträger	Flüssiggas

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Abstellraum, Dach ausbaufähig, Dachboden
- Einbauküche, Speisekammer
- Bad mit Dusche, Bad mit Fenster, Bad mit Wanne, Bidet
- Balkon
- Kein Keller
- Autobahnanschluß, Einkaufsmöglichkeit, Kindergarten, öffentl. Verkehrsmittel, Schule, Stadtrand
- Frei werdend
- Massiv
- Aluminiumfenster, Holzfenster
- Satteldach

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Zum Verkauf steht hier ein Wohn- und Geschäftshaus - Ursprungsbaujahr unbekannt - Neuaufbau im Jahr 1982, welches sich wie folgt aufteilt:

EG: Geschäftsräume, Werkstatt, Büro und Sanitäreanlagen = ca. 229m<sup>2</sup> Fläche

1. OG (links): 2 Büroräume mit ca. 68m<sup>2</sup> Fläche

1. OG (rechts): 5-Zimmer-Wohnung mit 2 Bäder, Wohnküche und Speisekammer = ca. 150m<sup>2</sup> Fläche

DG: Speicher im Rohbauzustand und Ausbaupotential und ca. 150m<sup>2</sup> Bodenfläche

Dache: Photovoltaik-Anlage aus dem Jahr 2011 mit einer jährlichen Vergütung von ca. 7.000,- €

Insgesamt haben wir eine Fläche von ca. 447m<sup>2</sup> + Speicher von ca. 150m<sup>2</sup> = GESAMT: ca. 597m<sup>2</sup> Fläche

Das Erdgeschoss ist zu großen Teilen vermietet und erwirtschaftet monatlich 1.200,- € Kaltmiete.

Die Garage ist ebenfalls vollständig vermietet und erwirtschaftet monatlich 100,- € Kaltmiete.

Die PV-Anlage erwirtschaftet monatlich ca. 600,- €!

Die restlichen Gewerberäume im Erdgeschoss, die Büroräume im 1. OG sowie die Wohnung im 1. OG werden mit dem Verkauf bezugsfrei.

Vor dem Haus befinden sich 4 PKW-Stellplätze sowie eine große Doppelgarage für 2 Fahrzeuge hintereinander sowie nebeneinander, also 2 x 2 Fahrzeuge, ergibt somit 4 Garagenstellplätze.

Die Zufahrt ist auch für größere LKW befahrbar und zugänglich.

Konnte ich Ihr Interesse wecken?

Dann freue ich mich sehr auf Ihre schriftliche Kontaktanfrage!

## LAGEBSCHREIBUNG

Die Immobilie befindet sich am westlichen Ortsrand von Offenburg/Griesheim. Dahinter befinden sich noch ein landwirtschaftlicher Betrieb sowie Felder und Wiesen sowie der Mühlbach und die Kinzig.

Zur A5-Anschlußstelle Appenweiler sind es ca. 5 Fahrminuten mit Fahrtrichtung 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



Aussenansicht





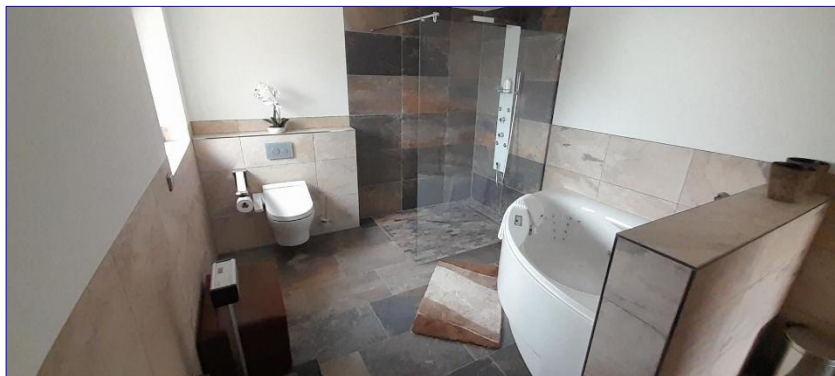
Küche



Wohnzimmer



Balkon



Badezimmer (neu)



Badezimmer (alt)



Schlafzimmer





Garten



Gewerbe



Gewerbe



Gewerbe



Gewerbe



Büro



Büro



Büro





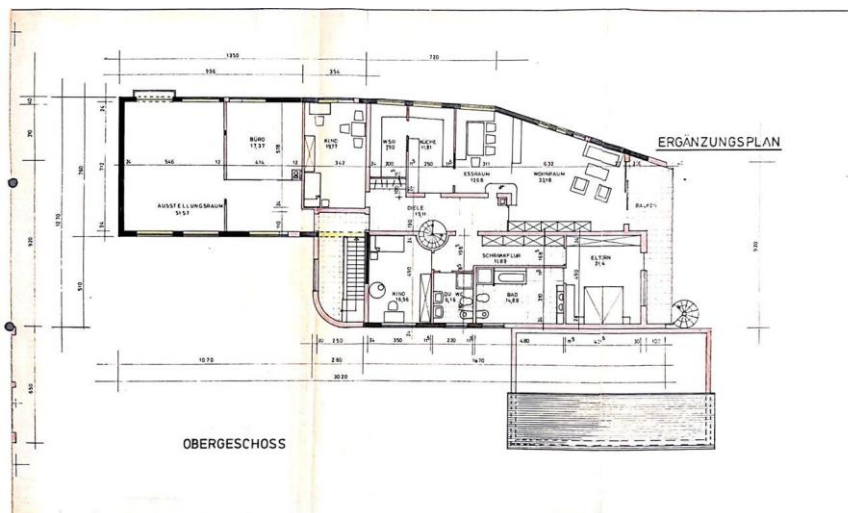
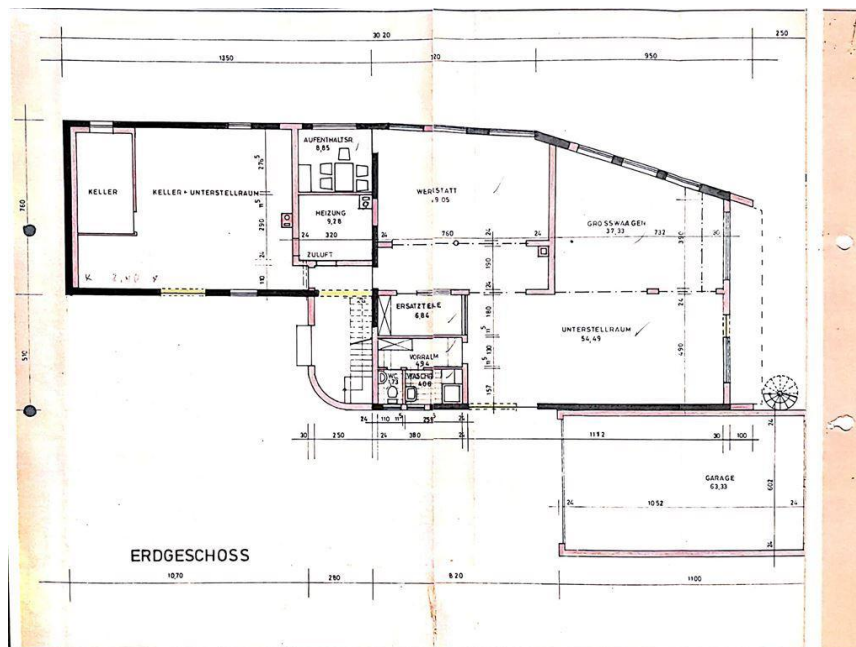
Speicher (Ausbaupotenzial)

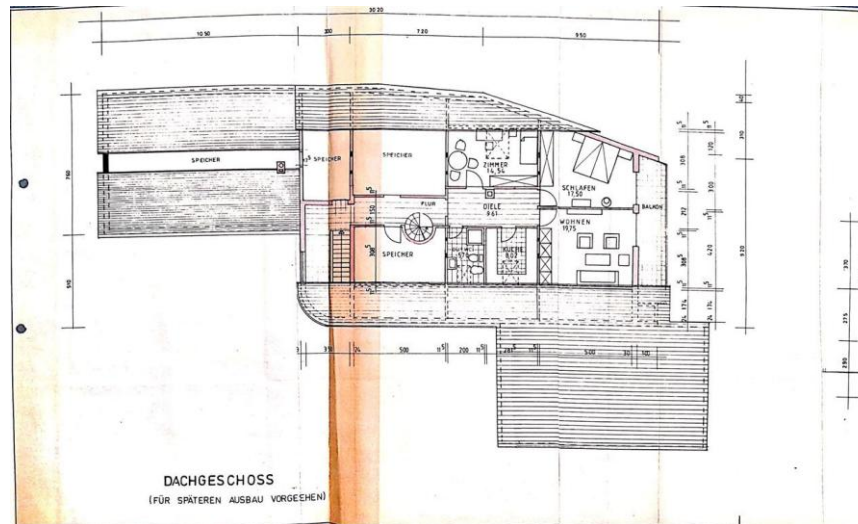


Treppenhaus



## GRUNDRISSSE





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

