

Großzügliches EFH mit Garten, kleinem Schopf, 3 Stellplätze in super Lage in OG/Weier



Standort: 77656 Offenburg

Einfamilienhaus / Haus

OBJEKT-ÜBERBLICK

- Zimmer: 5
- Wohnfläche ca.: 115,54 m²
- Grundstücksfläche ca.: 355,00 m²
- Baujahr: 1984
- Zustand: Gepflegt

Kaufpreis: 445.000,00 €

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.)	115,54 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	355,00 m ²
Kellerfläche (ca.)	60,00 m ²
Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Objektzustand	Gepflegt
Anzahl Etagen	2
Stellplatzanzahl	3

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	87,4 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse C
Baujahr lt. Energieausweis	1984
Primärenergieträger	Strom
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstellldatum	15.07.2025
Energieausweis gültig bis	14.07.2035
Heizungsart	Ofenheizung
Energieträger	Solar, Strom, Wasser-Elektro

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Dachboden, Kabel TV, Sat TV
- Einbauküche
- Bad mit Dusche, Bad mit Fenster, Bad mit Wanne, Gäste-WC
- Fliesen, Parkett
- Balkon, Gartenterrasse
- Süd
- Keller
- Autobahnanschluß, Kindergarten, öffentl. Verkehrsmittel, Ortsteil, ruhige Lage, Schule, Wohngebiet
- Frei
- Massiv
- Kunststofffenster
- Satteldach

OBJEKTBESCHREIBUNG

Das 1984 massiv erbaute Einfamilienhaus bietet Ihnen 5 Wohn- & Schlafräume mit ca. 115 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen.

Im Erdgeschoss befinden sich die separate Küche, der Essbereich sowie das große Wohnzimmer mit Schwedenofen und Zugang zur nach Süden gerichteten Terrasse und dem weiteren Garten.
Zudem finden Sie hier noch einen großzügigen Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste-WC.

Im Obergeschoss (= Dachgeschoss) finden Sie 3 Schlafräume, zwei davon mit Zugang zum Balkon sowie das Badezimmer und ein großes Vorzimmer, welches z. B. auch sehr gut als Büro, Spiel- oder Leseecke verwendet werden kann.

Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet hier 4 Räume, zum Teil nutzbar als Wohn- oder Bürroraum und hat einen zweiten Außen-Zugang.

Zudem gibt es noch einen Speicher, welcher über eine Auszugleiter zugänglich ist.

Die Immobilie wird über Nachspeicherheizungen beheizt und hat einen Stromabschlag von ca. 200,- € pro Monat. Zwei Solarpanele für die Unterstützung der Warmwasserbereitung sind vorhanden.

Es gibt vor der Haustüre eine vollständig gepflasterte Fläche wo zwei Fahrzeuge sicher abgestellt werden können und dann hinter dem Haus nochmals einen weiteren PKW-Stellplatz.

Ein kleiner Schopf befindet sich zwischen diesen beiden Flächen!

Der Garten ist schön angelegt und bietet Äpfel, Birnen, Trauben, Kiwis und viele weitere Zierpflanzen.

Konnte ich Ihr Interesse wecken?

Dann freue ich mich sehr auf Ihre schriftliche Kontaktanfrage!

LAGEBESCHREIBUNG

Das Einfamilienhaus befindet sich mitten im Ortsteil von Offenburg/Weier in einer ruhigen Wohngegend.

Kindergarten und Grundschule finden Sie direkt vor Ort, alle weiteren Arten von weiterführender Schule sind dann in Offenburg.

Ebenso finden Sie in Offenburg sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Zur A5 bei Offenburg sind es ca. 10 Fahrminuten mit Anbindung 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 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



Küche



Essbereich



Wohnzimmer



Schwedenofen



Terrasse



Obstbaum



Badezimmer



Vorzimmer



Zimmer



Zimmer



Balkon



Zimmer



Flur



Hof



Eingangsbereich



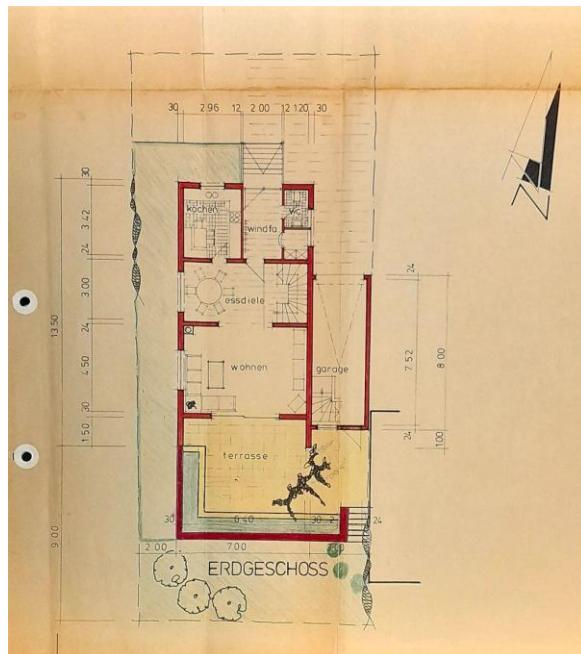
Ihr Ansprechpartner:

Thomas Kienle
Immobilienmakler

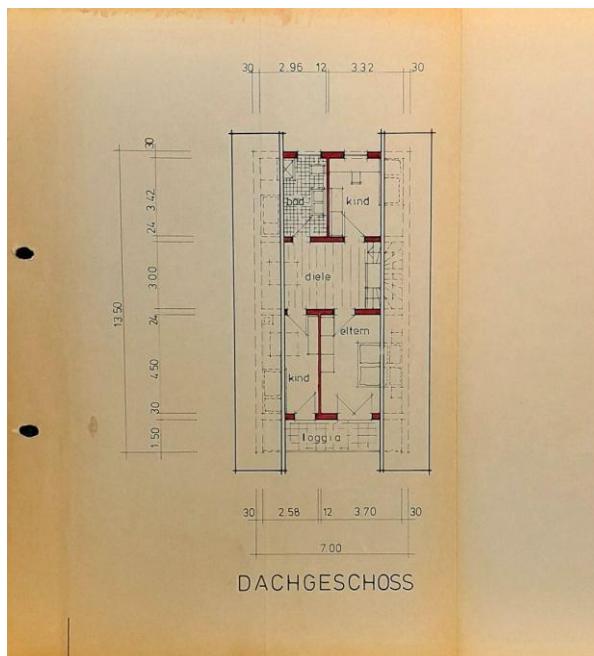
Winkel 7
77654 Offenburg/Zell-Weierbach

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

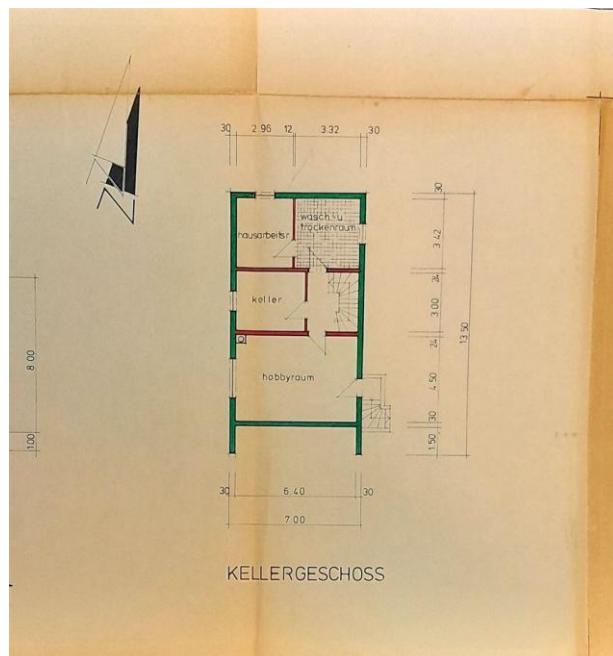
Ansprechpartner Kienle, Thomas

GRUNDRIFFE

Grundrisse EG



Grundrisse DG



KELLERGESCHOSS

Grundrisse UG

IHR ANSPRECHPARTNER

Thomas Kienle

Tel.: +49 781 47434805

Mobil: +49 176 80601866

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

Winkel 7

77654 Offenburg

