

2-Zimmer-Wohnung mit Werkstatt, 2019 saniert, mitten in Kippenheim



Standort: 77971 Kippenheim

Etagenwohnung / Wohnung

OBJEKT-ÜBERBLICK

- Zimmer: 2
- Wohnfläche ca.: 60,96 m²
- Baujahr: 1969
- Zustand: Gepflegt
- Nutzfläche: 64,17 m²

Kaufpreis: 110.000,00 €

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
Mieteinnahmen pro Monat (Kalt)	500,00 €
Wohnfläche (ca.)	60,96 m ²
Nutzfläche (ca.)	64,17 m ²
Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Objektzustand	Gepflegt

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	328 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse H
Baujahr lt. Energieausweis	1900
Primärenergieträger	Öl
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl, Wasser-Elektro

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Einbauküche
- Bad mit Dusche
- Autobahnanschluß, Einkaufsmöglichkeit, Kindergarten, öffentl. Verkehrsmittel, Schule, Zentrum
- Vermietet
- Massiv
- Holzfenster

OBJEKTDESCHEIBUNG

Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des um 1900 erbauten und 1969 erweiterten 4-Familienhauses.

Die gesamte Wohnung wurde im Jahr 2019 saniert und renoviert.

Die Küche ist offen im Wohn-/Esszimmer untergebracht.

Das innliegende Badezimmer ist mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet.

Zusätzlich gibt es einen kleinen Abstellraum in der Wohnung.

Unter der Wohnung im Erdgeschoss befindet sich eine Garage/Werkstatt mit ca. 64m² Nutzfläche, welche mitverkauft wird und im Kaufpreis bereits beinhaltet ist.

In der Teilungserklärung wurde bereits notiert diese Garage/Werkstatt zukünftig zu Wohnraumzwecken zu nutzen, was die Möglichkeit zu einem späteren Ausbau eröffnet.

Die Wohnung ist aktuell mit 540,- € pauschaler Warmmiete vermietet, hiervon entfallen laut Verkäufer ca. 140,- € auf die Verbrauchskosten, was eine Kaltmiete von 400,- € ergibt.

Zusätzlich ist die Werkstatt mit 100,- € vermietet.

Zusammen ergibt dies eine aktuelle Kaltmiete von 500,- €!

Die Immobilie wird aktuell rein innerfamiliär genutzt, weshalb die Immobilie in der Eigenverwaltung geführt wird.

Daher gibt es aktuell weder fremde Hausverwaltungskosten noch Rücklagenbildungen!

Hinweis: Dies wird sich durch den Einzelverkauf der Wohnungen zukünftig vermutlich ändern!

Konnte ich Ihr Interesse wecken?

Dann freue ich mich sehr auf Ihre schriftliche Kontaktanfrage.

LAGEDESCHEIBUNG

Das 4-Familienhaus befindet sich am östlichen Ortsrand von Kippenheim mit Fahrtrichtung Schmieheim, aber dennoch in zentraler Lage von Kippenheim

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Grundschule befinden sich direkt vor Ort, alle Arten von weiterführender Schule finden Sie in Lahr.

Über Ettenheim bzw. Lahr haben Sie Anbindung an die A5 mit Fahrtrichtung Karlsruhe bzw. und 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.



Wohn-/Esszimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Werkstatt



Aussenansicht



Ihr Ansprechpartner:

Thomas Kienle

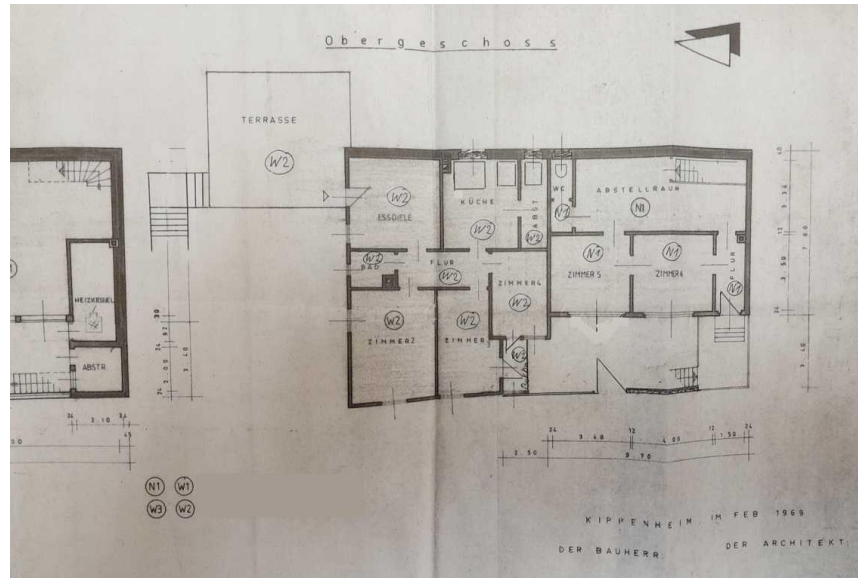
Immobilienmakler

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

GRUNDRISSSE



Grundrisse

IHR ANSPRECHPARTNER

Thomas Kienle

Tel.: +49 781 47434805

Mobil: +49 176 80601866

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

Winkel 7

77654 Offenburg

