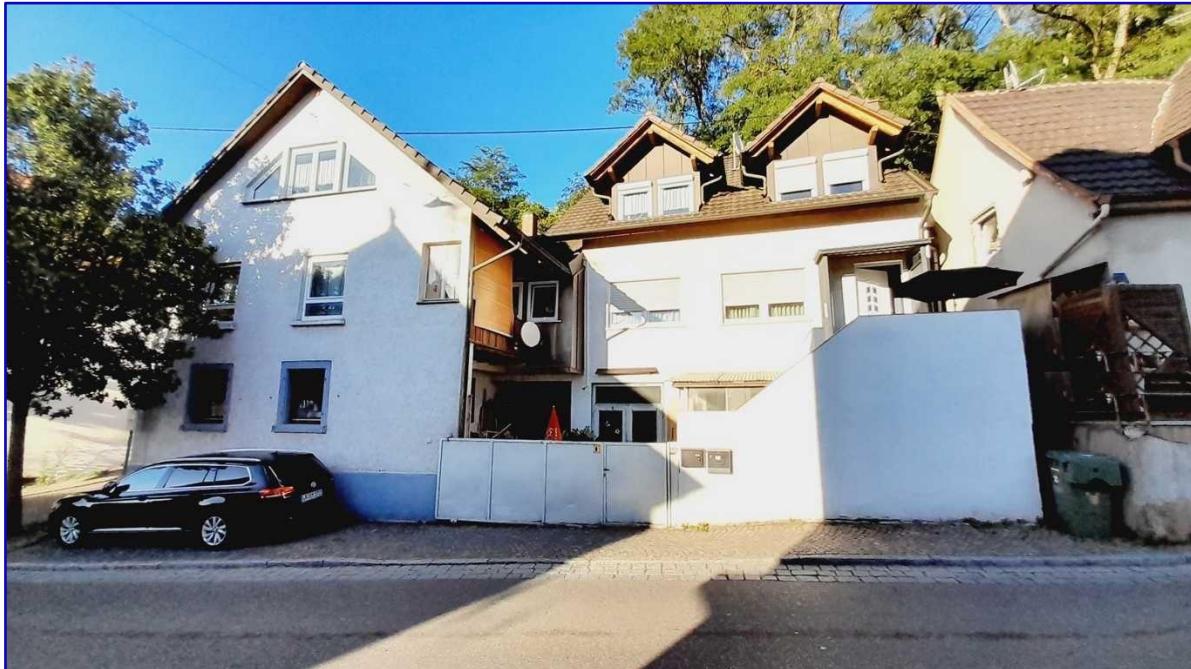


## 2-Zi.-EG-Wohnung mit Garage im Herzen von Kippenheim



Standort: 77971 Kippenheim

Erdgeschosswohnung / Wohnung

### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Zimmer: 2
- Wohnfläche ca.: 61,77 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1900
- Zustand: Gepflegt

**Kaufpreis: 100.000,00 €**

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	Erdgeschoßwohnung
Mieteinnahmen pro Monat (Kalt)	430,00 €
Wohnfläche (ca.)	61,77 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Objektzustand	Gepflegt
Garage	1

## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfssausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	328 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse H
Baujahr lt. Energieausweis	1900
Primärenergieträger	Öl
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Heizungsart	Ofenheizung, Zentralheizung
Energieträger	Holz, Öl

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

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

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des um 1900 erbauten 4-Familienhauses und bietet Ihnen ein geräumiges Wohnzimmer mit Kachelofen, ein Schlafzimmer, eine separate Küche sowie ein Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Waschbecken.

Die Toilette befindet sich in einem separaten Raum.

Zur Wohnung gehört eine Garage.

Die Wohnung ist langjährig vermietet und erwirtschaftet aktuell 580,- € pauschale Warmmiete.

Hiervon entfallen laut Verkäufer ca. 150,- € auf die Verbrauchskosten, was eine Kaltmiete von 430,- € ergibt.

Die Immobilie wird aktuell rein innerfamiliär genutzt, weshalb die Immobilie in der Eigenverwaltung geführt wird. Daher gibt es aktuell weder fremde Hausverwaltungskosten noch Rücklagenbildung!

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.

## LAGEBESCHREIBUNG

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 abgeschlossenen Kaufvertrag oder der schriftlich abgeschlossene Mietvertrag.

## GELDWÄSCHEGESETZ

Gemäß §2 Abs. 1 Nr. 14 und §10 Abs. 3 Geldwäschegegesetz (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.



Seitenansicht



Wohnzimmer



Badezimmer



Küche



Schlafzimmer



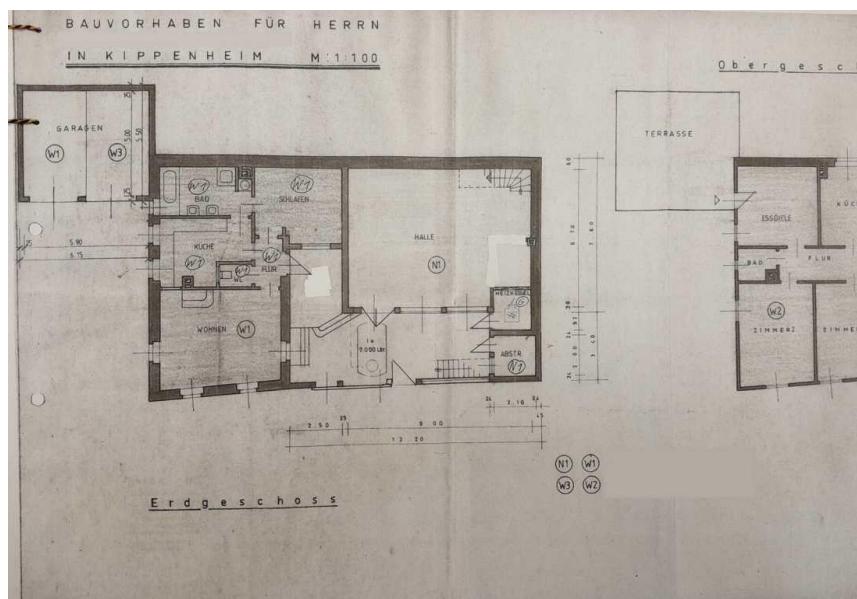
Garage

**Ihr Ansprechpartner:****Thomas Kienle**

Immobilienmakler

Winkel 7  
77654 Offenburg/Zell-WeierbachTel: 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

## 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

