

Exposé

Wohnung in Appenweier

**Reserviert | Renovierte 3 Zimmerwohnung mit Balkon
und Garage | ohne Provision**



Objekt-Nr. OM-305022

Wohnung

Verkauf: **217.000 €**

Zimmererstrasse 16
77767 Appenweier
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1973 | Zustand | renoviert |
| Etagen | 4 | Schlafzimmer | 2 |
| Zimmer | 3,00 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 84,69 m ² | Etage | 3. OG |
| Energieträger | Öl | Garagen | 1 |
| Hausgeld mtl. | 275 € | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | sofort | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese renovierte Wohnung wird provisionsfrei von privat zum Kauf angeboten. Sie befindet sich im 3. OG eines 4-stöckigen Hauses mit insgesamt 16 Wohneinheiten. Das Haus verfügt über keinen Aufzug, aber auch so sind die Nebenkosten gering.

Als Heizung wird derzeit eine Ölheizung verwendet, die in den nächsten Jahren ausgetauscht werden soll. Die Rücklagen im Haus sind dafür ausreichend vorhanden.

Das sanierte Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet und auch der Waschmaschinenanschluss befindet sich im Bad.

Es ist ein Privatverkauf - somit fallen keine Maklergebühren an.

Ausstattung

Im Kaufpreis enthalten ist eine eigene Garage, die über ein elektrisches Garagentor verfügt.

Außerdem verfügt die Wohnung über einen großen Kellerraum mit Stromanschluss.

Die Wohnung wurde mit einem Homestaging aus Pappmöbel ausgestattet – damit sollen Einrichtungsmöglichkeiten aufgezeigt werden und nach dem Verkauf wieder abgebaut.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Im Falle einer Kapitalanlage kann diese Wohnung inkl. Garage für ca. 850-900 € Kaltmiete monatlich vermietet werden. Die aktuellen Zinsen liegen je nach Bonität derzeit bei ca. 3,5-3,8% bei einer Tilgung von 1,5%.

Zusätzlich kann durch ein Gutachten die Abschreibung für die Immobilie erhöht werden und Sie erreichen eine zusätzliche Steuererstattung von ca. 1.600 € im Jahr. Bei Fragen berate ich Sie gerne unverbindlich.

Lage

Die Wohnung liegt direkt in Appenweier - zudem verfügt der Ort über eine direkte Anbindung an die A5 bzw. Autobahn. Es gibt einen Bahnhof mit direkter Verbindung nach Offenburg, Kehl und Oberkirch.

Zudem sind Schulen und Kindergärten in umliegender Umgebung vorhanden.

Als Einkaufsmöglichkeiten steht ein EDEKA, dm und Penny zur Verfügung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 99,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer 2

Exposé - Galerie



WC



Balkonsicht

Exposé - Galerie



Balkonsicht 2



Essecke

Exposé - Galerie



Essecke 2



Flur

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Küche



Küche 2

Exposé - Galerie



Küche 3



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Wohnzimmer 3

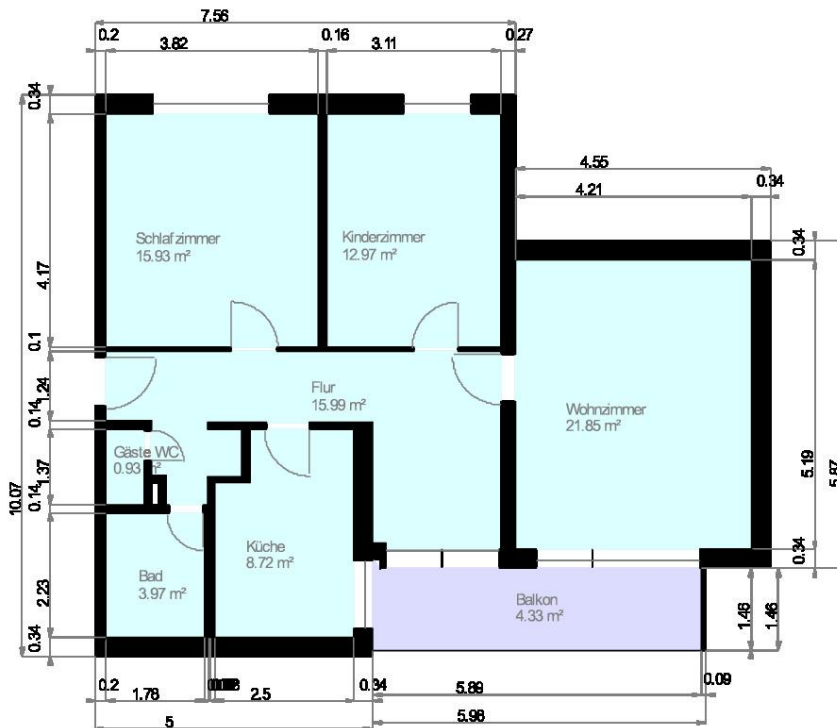
Exposé - Grundrisse

Objekt: Zimmererstraße 16 - 77767 Appenweier



3. OG: Grundriss

Lage der Wohnung: 3. OG



Maßstab 1 : 100
0.0 0.5 1.0 1.5 2.0m

Wohnfläche 100% Wohnfläche 50% Wohnfläche 25%

Aufmaß erstellt am 09.06.2024
Aufmaß erstellt durch: Timo Geppert
Unterschrift: