



SÜDCURANZ IMMOBILIEN

EXPOSÉ IMMOBILIE in KENZINGEN



Wir sind Ihr Partner aus der Region Südbaden. Mit unserem Team aus mehr als 30 Experten, beraten wir unsere Kunden seit mehr als 35 Jahren rund um Immobilien, Finanzierungen, Versicherungen und Geldanlage. Mehr Immobilien finden Sie unter: www.suedcuranz.de/immobilien_kaufen

Kenzingen: 2-Zimmerwohnung mit Balkon, Gartenanteil und 2 Stellplätzen



Eckdaten

Zimmer:	2
Wohn-/Nutzfläche m ² ca.:	85
Etage:	3. Obergeschoss / Dachgeschoss
Bezug:	Sofort
Zustand:	Gepflegt
Heizungsart:	Gaszentralheizung
Baujahr / modernisiert:	2002
Endenergiebedarf: kWh/(m ² *a)	105,0

Kaufpreis

Wohnung €:	265.000,-
inklusive Gartengrundstück	
inklusive 2 Außenstellplätze	
zzgl. 2,38 % Maklercourtage inkl. gesetzl. MwSt.	

Stand: 24.11.2023

Ansprechpartner

Armin M. Spittler
Gisela Galke

Tel.:
07668 99510 – 40

E-Mail:
immo@suedcuranz.de

Mehr unter:
www.suedcuranz.de

Wir freuen uns auf Sie!

Immobilien-Exposé

Dachgeschosswohnung Kenzingen

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Niedrigenergie-Wohnhauses mit überwiegend Eigentümern. Schon das helle und freundliche Treppenhaus zeigt den guten Zustand dieser Immobilie. Über die Diele gelangen Sie in den großzügigen Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Zugang zum Balkon. Die helle Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Die beiden großen Dachflächenfenster im Wohnzimmer mit Außenrollos wurden vor ca. 7 Jahren eingebaut. Die Balkontür hat einen elektrischen Rollladen.

Das Design-Bad mit Glasdusche und Eckbadewanne hat durch die Farbakzente und Rundungen seinen ganz eigenen Charme. Einen gemütlichen Platz zum Schlafen finden Sie unter der Dachschräge im Schlafzimmer. Von hier haben Sie Zugang zum begehbaren Ankleideraum. Sehr praktisch ist auch der Abstellraum in der Diele. Dort finden Sie zusätzlichen Stauraum für Ihre Wohnutensilien. Die Wohn-/Nutzfläche der Wohnung beträgt ca. 85 m².

Die gesamte Wohnung ist mit Fliesenboden ausgestattet. Helle Holzdeckenbalken in der gesamten Wohnung sorgen für eine warme Wohnatmosphäre. Alle Wände sind mit Rauputz ausgestattet.

Zur Wohnung gehört ein großer, gemauerter Massiv-Kellerraum, der z.B. für eine Werkstatt genutzt oder als Fitnessraum eingerichtet werden könnte. Der eigene Gartenanteil bietet viele Möglichkeiten der kreativen Gestaltung und die 2 Pkw-Stellplätze sind genau das Richtige, auch für Pendler. Im Haus gibt es eine Waschküche mit einem Waschmaschinenanschluss und einen Trockenraum.

Das monatliche Wohngeld beträgt aktuell 225,- € inkl. ca. 32,- € Rücklagenanteil.

Die hübsche Dachgeschosswohnung ist bezugsfrei und freut sich auf neue Bewohner, die gerne ganz oben mit Ausblick wohnen und schon immer vom Balkon und kleinen Gartengrundstück geträumt haben.

Vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin.
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.



- Balkon u. Gartenanteil
- Viel Platz zum Wohnen
- 2 Pkw-Stellplätze

Immobilien-Exposé

Dachgeschosswohnung Kenzingen

Lage

Die Wohnung liegt im nördlichen Teil von Kenzingen mit guter öffentlichen Verkehrsanbindung und Einkaufsmarkt in der Nähe. In Kenzingen gibt es alle notwendigen Dinge des täglichen Bedarfs einschließlich verschiedener gutbürgerlicher Lokale. Sowohl ein Kindergarten, mehrere Kindertagesstätten, eine Grundschule und ein Gymnasium sind ebenfalls am Ort Kenzingen. Der Bahnhof ist nur 600 Meter entfernt und ebenso wie die Bushaltestelle fußläufig erreichbar. In wenigen Minuten sind Sie am Autobahnanschluss der A5 und in einer Stunde am EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg.

Ausstattung

Gaszentralheizung; helle Einbauküche; Balkon; alle Zimmer, Diele, Küche, Bad mit Fliesenbelag; Bad mit Dusche und Wanne; 1 eigener, großer Kellerraum; 2 Pkw-Stellplätze; Eigener Gartenanteil; gemeinschaftliche Waschküche und gemeinschaftlicher Trockenraum;

Anbindung



10 Min.



3 Min.



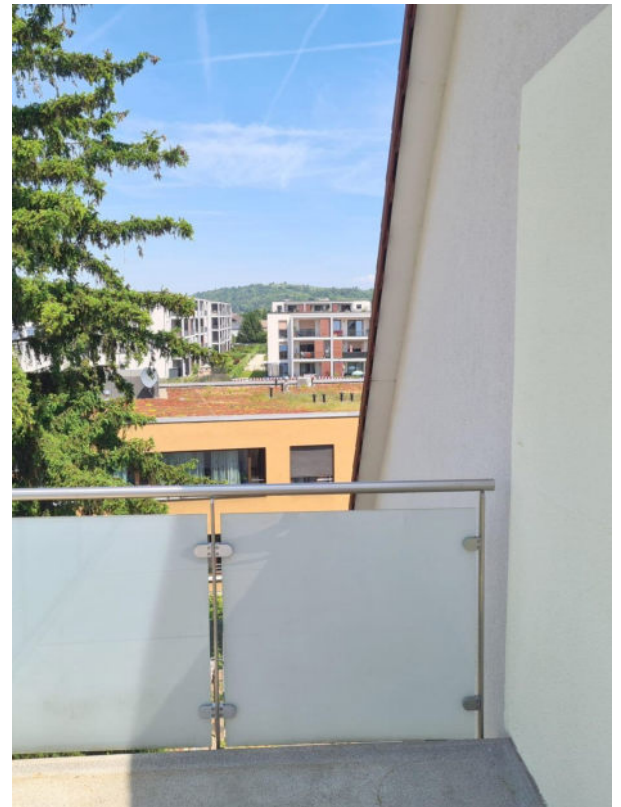
7 Min.



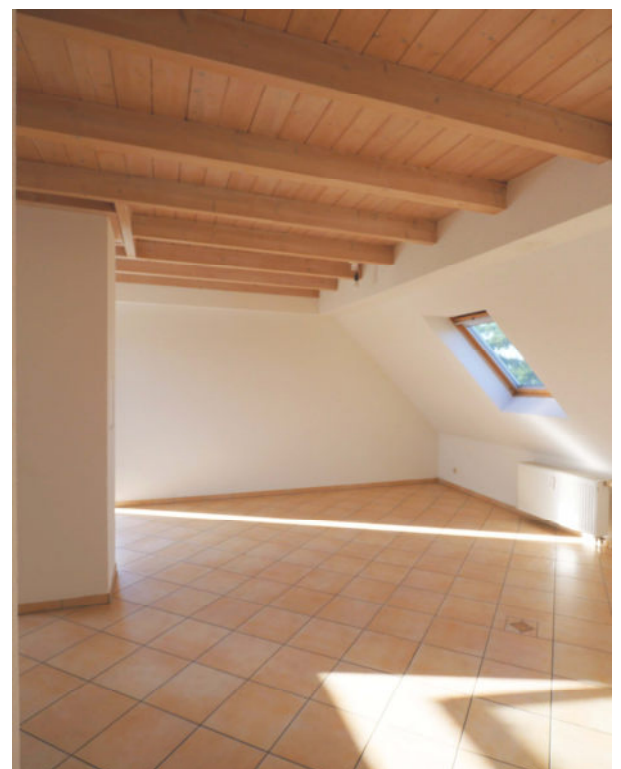
60 Min.

Immobilien-Exposé

Wohn-/Esszimmer mit Balkon



- Helle Räume
- Balkon mit Ausblick
- Durchgängiger Fliesenboden
- Gemütliche Holzbalkendecke

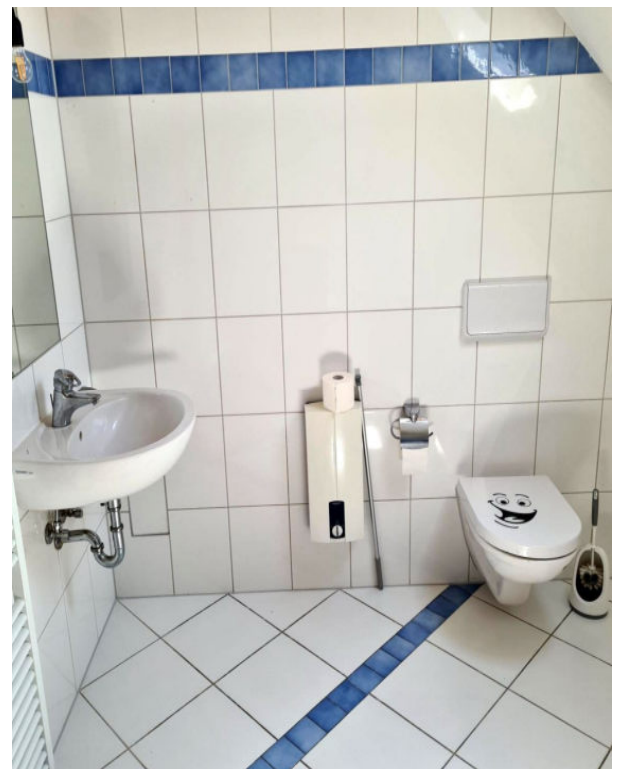


Immobilien-Exposé

Küche und Badezimmer

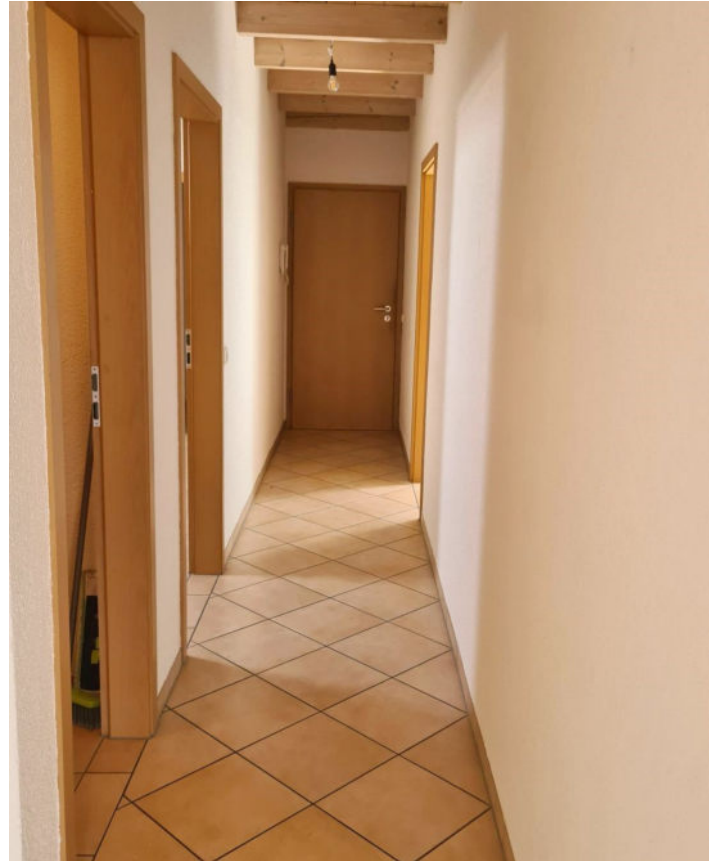


- Helle offene Einbauküche
- Designerbad mit Wanne u. Dusche



Immobilien-Exposé

Schlafzimmer und Diele



- Schlafzimmer mit Ankleideraum
- Freundliche Diele
- Praktischer Abstellraum

Immobilien-Exposé

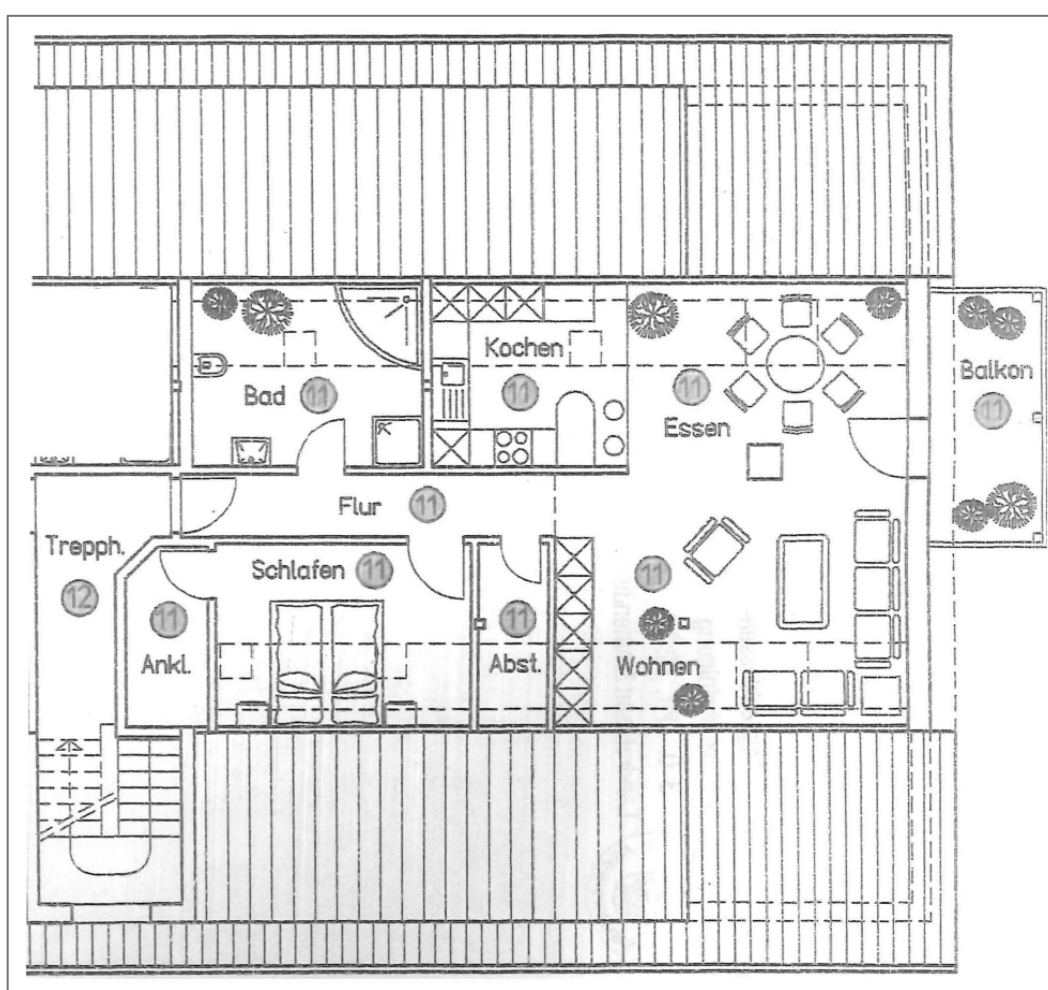
Außenansichten und Kellerraum



- Außenansicht
- Großer, eigener Kellerraum
- 2 Pkw-Stellplätze (ideal für Pendler)



Grundriss Dachgeschosswohnung Kenzingen



Immobilien-Exposé

Dachgeschosswohnung Kenzingen

Energieausweis für Wohngebäude

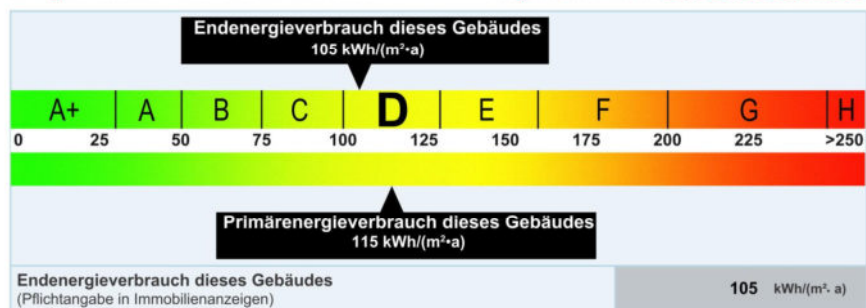
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013

Minol
Alles, was zählt.

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

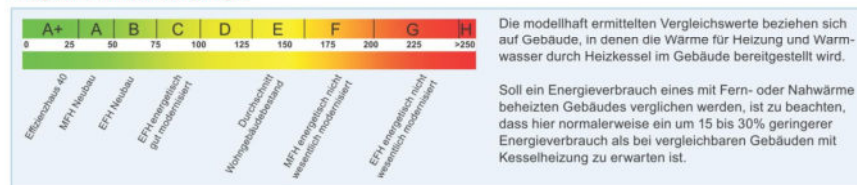
Registriernummer: **BW-2019-002642932**



Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum		Energieträger	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.07.15	30.06.16	Erdgas in kWh	1,1	86562	0	86562	1,24
01.07.16	30.06.17	Erdgas in kWh	1,1	59409	0	59409	1,17
01.07.17	30.06.18	Erdgas in kWh	1,1	76614	0	76614	1,26
01.07.15	30.06.18	Leerstandszuschlag	1,1	0	0	0	0
01.07.15	30.06.18	Warmwasserpauschale	1,1	64352	64352	0	0
01.07.15	30.06.18	Kühlpauschale	1,8	0	0	0	0

Vergleichswerte Endenergie¹



Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹EPH - Effizienzhaus, MFI - Mehrfamilienhäuser

Immobilien-Exposé

Dachgeschosswohnung Kenzingen



Geschäftsbedingungen

Wir sind exklusiv mit der Vermittlung des o.g. Objekts beauftragt. Dieses Angebot ist nur für Sie persönlich bestimmt. Die Weitergabe verpflichtet zum Schadenersatz an die Südcuranz Finanz AG. Wir sind bemüht, unsere Angaben so genau und richtig wie möglich zu machen. Da wir uns hierbei auf die Angaben und Unterlagen der Auftraggeber verlassen müssen, übernehmen wir keinerlei Gewähr für den Inhalt des Exposés.

Besichtigungen nach Terminvereinbarung mit unserem Büro. Selbständige Besichtigungen sind vom Eigentümer unerwünscht. Die Käuferprovision wird zwischen Käufer und Verkäufer aufgeteilt. Diese beträgt, nach Abwicklung des Verkaufs, für Käufer und Verkäufer je 2 % zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir stehen Ihnen bei Fragen und für weitere Informationen gerne zur Verfügung. Weitere Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage unter www.suedcuranz.de

Dieses Angebot ist nur für Sie bestimmt. Schadenersatz in Höhe der üblichen Maklercourtage von 2 % zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer ist bei Weitergabe an Dritte an die Südcuranz Finanz AG zu entrichten. Das Objekt gilt als unbekannt, sofern kein Widerspruch mit entsprechendem Nachweis unverzüglich schriftlich erfolgt. Zwischenverkauf und Irrtum vorbehalten.

Immobilien-Exposé

Dachgeschosswohnung Kenzingen



Geschäftsbedingungen

Wir sind exklusiv mit der Vermittlung des o.g. Objekts beauftragt. Dieses Angebot ist nur für Sie persönlich bestimmt. Die Weitergabe verpflichtet zum Schadenersatz an die Südcuranz Finanz AG. Wir sind bemüht, unsere Angaben so genau und richtig wie möglich zu machen. Da wir uns hierbei auf die Angaben und Unterlagen der Auftraggeber verlassen müssen, übernehmen wir keinerlei Gewähr für den Inhalt des Exposés.

Besichtigungen nach Terminvereinbarung mit unserem Büro. Selbständige Besichtigungen sind vom Eigentümer unerwünscht. Die Käuferprovision wird zwischen Käufer und Verkäufer aufgeteilt. Diese beträgt, nach Abwicklung des Verkaufs, für Käufer und Verkäufer je 2 % zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir stehen Ihnen bei Fragen und für weitere Informationen gerne zur Verfügung. Weitere Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage unter www.suedcuranz.de

Dieses Angebot ist nur für Sie bestimmt. Schadenersatz in Höhe der üblichen Maklercourtage von 2 % zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer ist bei Weitergabe an Dritte an die Südcuranz Finanz AG zu entrichten. Das Objekt gilt als unbekannt, sofern kein Widerspruch mit entsprechendem Nachweis unverzüglich schriftlich erfolgt. Zwischenverkauf und Irrtum vorbehalten.

Immobilien-Exposé

Dachgeschosswohnung Kenzingen



Widerruf

Erklärung zum Widerrufsrecht, Widerrufsbelehrung

Im Falle eines zustande kommenden Vertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und muss in Textform erfolgen (z.B. per Fax, E-Mail oder Brief). Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs an:

Südcuranz Finanz AG
Schloßmatten 5
79291 Merdingen

Telefon: 07668 99510-40
Telefax: 07668 99510-10
E-Mail: immo@suedcuranz.de

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist.

Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

SÜDCURANZ IMMOBILIEN

IN 6 SCHRITTEN ERFOLGREICH
IMMOBILIEN VERKAUFEN.



Ihr Südcuranz-Team

www.suedcuranz.de

SÜDCURANZ IMMOBILIEN

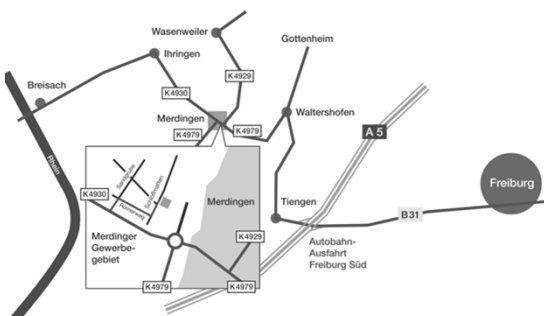


WIR FREUEN
UNS AUF SIE!

Armin M. Spittler
Vorstand



Mehr Immobilien unter:
www.suedcuranz.de



Südcuranz Finanz AG
Schloßmatten 5
79291 Merdingen

Tel.: 07668 99510-40
Fax: 07668 99510-10
E-Mail: immo@suedcuranz.de