

## Teilsaniertes Single/Pärchen-Haus in Zell a. H.



Standort: 77736 Zell am Harmersbach

Einfamilienhaus / Haus

### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Zimmer: 2
- Wohnfläche ca.: 84,00 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca.: 239,00 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1930
- Zustand: Modernisiert
- Nutzfläche: 40,00 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis: 250.000,00 €**

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.)	84,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	40,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	239,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche (ca.)	80,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Objektzustand	Modernisiert
Anzahl Etagen	1
Stellplatzanzahl	2

## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	129,1 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse D
Baujahr lt. Energieausweis	1935
Primärenergieträger	Öl
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	05.07.2023
Energieausweis gültig bis	05.07.2033
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl, Wasser-Elektro

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Dachboden, Sat TV
- Einbauküche, Offene Küche
- Bad mit Dusche, Bad mit Fenster, Gäste-WC
- Kunststoff, Laminat
- Keller, Unterkellert (Voll)
- Bahnhof, Einkaufsmöglichkeit, Kindergarten, öffentl. Verkehrsmittel, Schule
- Frei werdend
- Massiv
- Kunststofffenster
- Walmdach

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Das um 1930 massiv erbaute Gebäude verfügt heute über einen sehr großen und offenen Wohn-/Essbereich mit offener Küche von ca. 56m<sup>2</sup> Fläche.

Im Weiteren finden Sie das Schlafzimmer mit WC en Suite, ein inliegendes Gäste-WC sowie das Tageslicht-Badezimmer. Dieses ist aktuell nur mit einer Dusche ausgestattet, kann aber rein platzmäßig ohne Weiteres um eine, auf Wunsch sogar freistehende Badewanne erweitert werden.

Das Dachgeschoss ist aktuell reiner Speicher und somit lediglich Abstell- und Nutzfläche, ist aber über eine richtige Treppe zugänglich, was die Möglichkeit auf einen Ausbau zum Wohnraum ermöglichen könnte.

Bitte beachten Sie, dass die Immobilie tatsächlich nur über 2 Zimmer verfügt und nur durch Um- und Ausbauarbeiten ein weiteres, z. B. Kinderzimmer, generiert werden kann.

Das Gebäude ist voll unterkellert. Hier finden Sie neben den 4 Kellerräumen den Heiz- sowie den Tankraum. Zudem verfügt der Keller über einen Außenzugang, welcher direkt zu den beiden hintereinander liegenden PKW-Stellplätzen im Hof führt.

Hinter dem Haus befindet sich noch ein angebauter Schopf, welcher viel weitere Nutzfläche oder die Option auf eine Veranda oder Terrasse bietet. Über die PKW-Stellplätze kann der Schopf auch angefahren werden.

Konnte ich Ihr Interesse wecken?  
Dann freue ich mich sehr auf Ihre schriftliche Kontaktanfrage.

## LAGEBESCHREIBUNG

Die Immobilie befindet sich mitten im Herzen von Zell am Harmersbach. Zum Bahnhof bzw. zur Stadtmitte sind es gerade mal 5 Minuten zu Fuß wo Sie sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs vorfinden.

Zur B33 sind es ca. 10 Fahrminuten mit guter Anbindung ins weitere Kinzigtal sowie nach Offenburg, Alternativ erreichen Sie Lahr in ca. 25 Minuten über den Schönberg.

## AUSSTATTUNG

Die Küche ist im Kaufpreis bereits für Sie inbegriffen.

## 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.

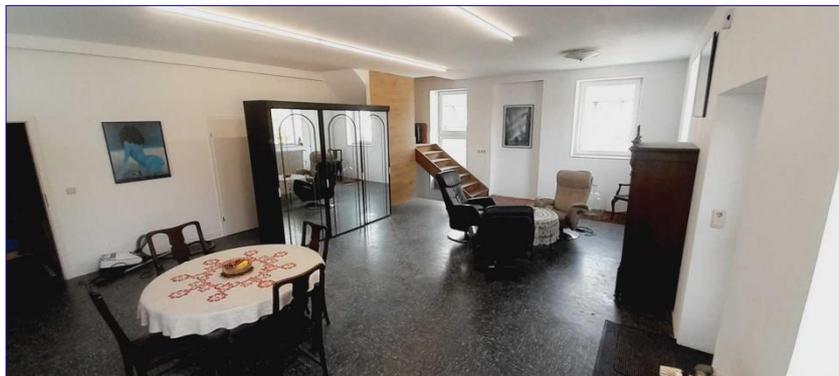
Als Rechtsgrundlage gilt alleine der notariell abgeschlossen Kaufvertrag oder der schriftlich abgeschlossene Mietvertrag.

## 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.



Aussenansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer



offene Küche



Badezimmer mit Dusche



Schlafzimmer



Schopf



Speicher



Stellplätze



Gäste-WC



WC en Suite



**Ihr Ansprechpartner:**

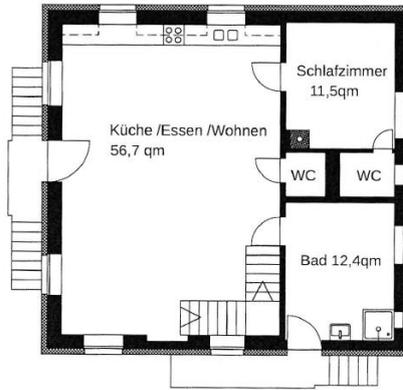
**Thomas Kienle**  
Immobilienmakler

Winkel 7  
77654 Offenburg/Zell-Weierbach

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

Ansprechpartner Kienle, Thomas

## GRUNDRISS



Küche/Essen/Wohnen	= 56,7 qm
Schlafzimmer	= 11,5 qm
Bad	= 12,4 qm
<hr/>	
GESAMT:	= 80,6 m <sup>2</sup>

Grundrisse 01 EG

### 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

