

Exposé

Wohnung in Riegel

Schöne Eigentumswohnung als Kapitalanlage in Riegel



Objekt-Nr. OM-472262

Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

79359 Riegel
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1972 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 4 | Zustand | gepflegt |
| Zimmer | 3,00 | Schlafzimmer | 2 |
| Wohnfläche | 84,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Nutzfläche | 12,00 m ² | Etage | 2. OG |
| Energieträger | Öl | Garagen | 1 |
| Hausgeld mtl. | 409 € | Heizung | Sonstiges |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Diese sanierte und von den Mietern, sehr gepflegte 3 Zimmerwohnung aus dem Baujahr 1972 befindet sich im 2. Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses und bietet auf ca. 84 m² Wohnfläche viel Platz zum Wohlfühlen.

Ein offenes und lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit direktem Zugang zum großen Balkon ist das Herzstück der Wohnung, welcher zum Entspannen im Freien einlädt.

Neben dem hellen Wohnzimmer stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel nutzen lassen, sei es als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitsbereich. Das Badezimmer ist freundlich gestaltet und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss, inkl. Dusche & Badewanne.

Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Die helle, voll ausgestattete Küche ist ebenfalls inbegriffen und schafft eine angenehme Atmosphäre für gemeinsames Kochen und Essen inkl. eigenem Ausgang zum großen Balkon.

Beheizt wird die Wohnung über eine Zentralheizung, der Hauptenergieträger ist eine Ölheizung.

Zur Wohnung gehört außerdem ein abgeschlossener Garagenstellplatz, sodass Ihr Auto sicher und wettergeschützt untergebracht ist.

Die Wohnung ist seit Mai 2023 an ein sehr nettes und angenehmes junges Paar vermietet.

Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 409 EUR wovon ein Teil auf die Mieter umgelegt werden darf.

Die aktuelle jährliche Kaltmiete liegt bei 11.400 EUR inkl. Garage.

Ausstattung

Das Objekt aus dem Baujahr 1972 wurde ständig mit Schuss gehalten. Größere Modernisierungen fanden wie folgt statt:

2013 Sanierung der obersten Balkone, Anbringen von neuen Balkon-Trennwänden;

2019 Große Energetische Sanierungsmaßnahmen:

Erneuerung der Heizungsanlage,

Erneuerung und Dämmen der gesamten Dachfläche, incl. Austausch aller Dachfenster,

Streichen der Fassade

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

79359 Riegel am Kaiserstuhl, Emmendingen (Kreis)

Vollständige Adresse vom Anbietenden erhalten

Die Lage in Riegel zeichnet sich durch eine sehr gute Verkehrsanbindung an die A5 in Richtung Karlsruhe oder Freiburg aus in unter 2 Minuten.

Der Bahnhof Riegel-Malterdingen liegt ebenso in einem Katzensprung entfernt und bietet Pendlern eine optimale und zügige Anbindung an die umliegenden Städte wie z.B. Emmendingen oder Freiburg.

Die tägliche Versorgung ist durch verschiedene Einkaufsmöglichkeiten im Umkreis von ca. 2,5 km gewährleistet. In der näheren Umgebung finden sich zudem medizinische Dienste und Apotheken, die eine verlässliche Grundversorgung im Ort sicherstellen. Bildungseinrichtungen für Kinder sind einfach erreichbar. Ein Kindergarten sowie die Grundschule befinden sich in einer Distanz von etwa 1,6 km. Die weiterführenden Schulen in den Nachbarstädten sind durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr unkompliziert zugänglich. Riegel selbst bietet als lebendiger Ort am Kaiserstuhl und Winzergemeinde eine angenehme Lebensqualität mit einer freundlichen Atmosphäre, umgeben von Weinbergen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 89,20 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Exposé - Galerie



Wohnzimmer inkl. Zugang Balk.

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Büro oder Kinderzimmer



Flur mit Blick auf Bad

Exposé - Galerie



Flur mit Blick auf Küche



Küche inkl. Zugang Balk.

Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne



Bad mit Dusche

Exposé - Galerie



WC



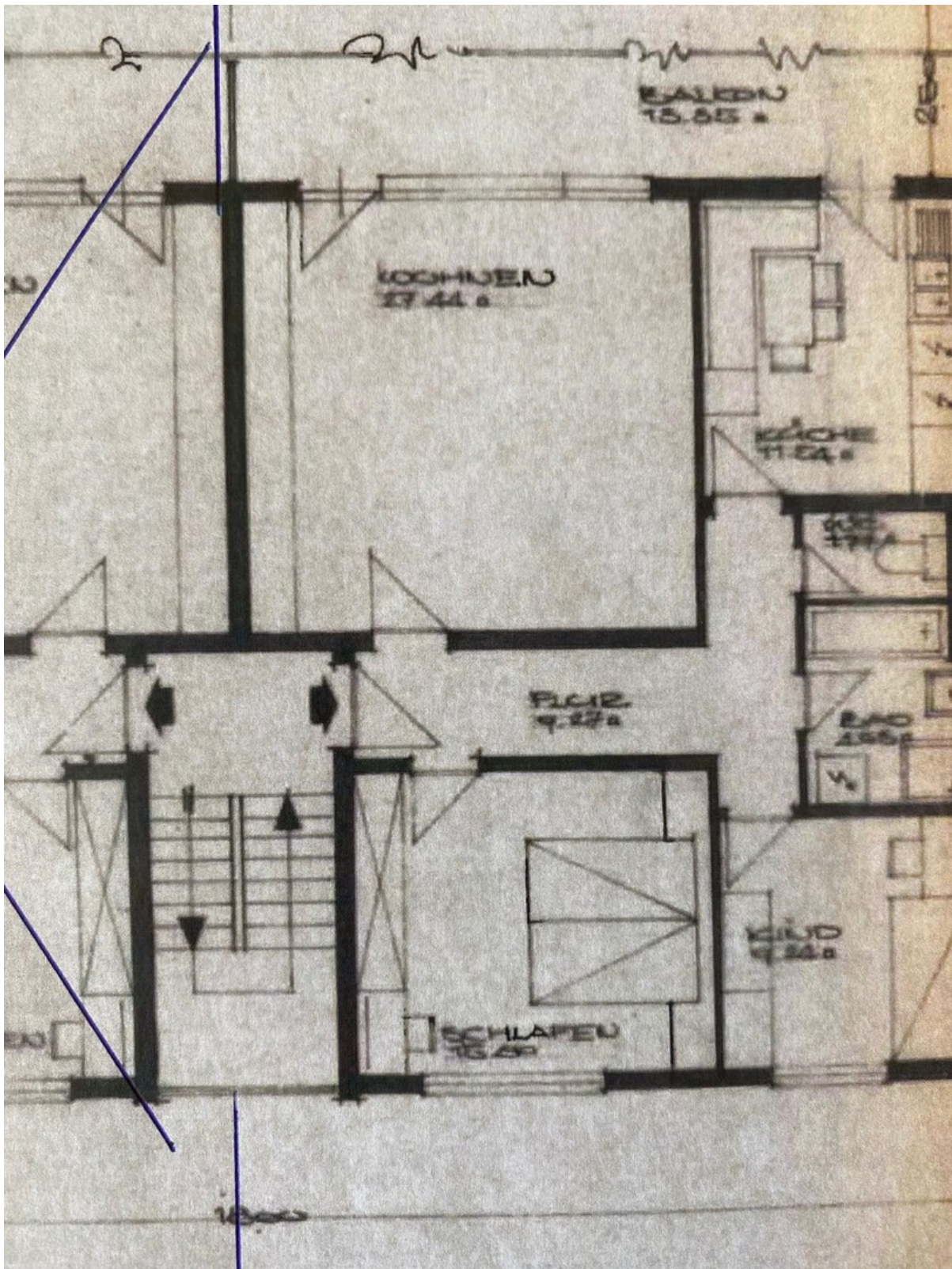
Rückseite

Exposé - Galerie



Kellerraum

Exposé - Grundrisse



Grundriss ETW