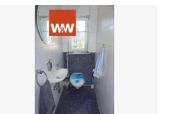
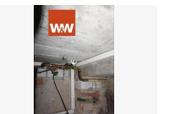


# \*\*\*Kaufzusage\*\*\* ein Haus, dass sich selber zahlt! Top eingeführte Ferienwohnung und Potenzial für eine zweite...

Preis: 265.000 €



Artikel

Artikelnummer #132720

Anbieter

-

Anzeigen Informationen

Typ: Kaufangebote

# \*\*\*Kaufzusage\*\*\* ein Haus, dass sich selber zahlt! Top eingeführte Ferienwohnung und Potenzial für eine zweite...

Preis: 265.000 €

## Preis

Preis: 265.000 €

Provision: 3,57% inkl. 19% Mehrwertsteuer

## Details

Wohnfläche: 125 (m<sup>2</sup>)

Nutzfläche: 20 (m<sup>2</sup>)

Grundstücksfläche: 250 (m<sup>2</sup>)

Anzahl Zimmer: 6

Anzahl der Bäder: 2

**\*\*\*Kaufzusage\*\*\* ein Haus, dass sich selber zahlt! Top eingeführte Ferienwohnung und Potenzial für eine zweite...**

Preis: 265.000 €

# \*\*\*Kaufzusage\*\*\* ein Haus, dass sich selber zahlt! Top eingeführte Ferienwohnung und Potenzial für eine zweite...

Preis: 265.000 €

## Objektbeschreibung

**Beschreibung:** Dieses Kleinod liegt direkt an der Elz. Die Terrasse und der Garten grenzen an das kleine Flüsschen und versprechen idyllische Stunden. Hier fühlen Sie sich und Ihre Gäste wohl. Ein Platz der Entspannung und doch in unmittelbarer Nähe zum Freizeitpark in Rust. Diese Lage sucht seines Gleichen! Hier bieten wir Ihnen eine sehr gute Kapitalanlage, ein Haus, das sich selber abbezahlt! Die zwei Wohneinheiten werden derzeit mit einer Eigengenutzten Wohnung und einer Ferienwohnung genutzt. Das Haus kann selbstverständlich auch für private Wohnzwecke genutzt werden. Die Ferienwohnung wird zur Zeit in der Hauptsaison mit 150,00€ pro Nacht angeboten und vermietet! Die Vermietung ist von den Eigentümern erstklassig - auf hohem Niveau, eingeführt und am Markt etabliert. Die Ferienwohnung wird von den Gästen in Hotelportalen top bewertet. Hier können Sie die bestehenden Kontakte übernehmen und aus den Erfahrungen der Eigentümer profitieren. Im DG gibt es ein weiteres Zimmer mit Balkon und das Dach bietet eine tolle Ausbaureserve. Alle Arbeiten am Haus wurden von Fachleuten durchgeführt. Die Außenfassade ist vollständig gedämmt und frisch gestrichen worden. Elektrik im Haus und diverse Arbeiten wurden von den Eigentümern mit viel Liebe zum Detail durchgeführt. Das eigengenutzte Erdgeschoss, hätte auch noch Potenzial für eine schöne Ferienwohnung. Die Solaranlage speist den Wärmepuffer im Sommer, so dass die Heizung meist in den Sommermonaten komplett ausgeschaltet werden kann. Die obere Wohnung verfügt über eine Klimaanlage und einen Balkon. Eine Garage und zwei weitere Stellplätze bieten ausreichend Platz zum Parken. Neben dem bestehenden Haus könnte die Fläche genutzt werden um weiteren Wohnraum zu erstellen (Bauplatz!). Gerne präsentieren wir Ihnen diese tolle Angebot im Rahmen einer qualifizierten Besichtigung.

**Lage:** Kappel Grafenhausen Das Gemeindegebiet von Kappel-Grafenhausen ist geographisch zweigeteilt. Das Kerngebiet der Gemeinde, in dem sich sämtliche Wohnbebauung befindet, liegt in der Oberrheinischen Tiefebene und ist in zwei benachbarte Ortsteile gegliedert. Durch das Dorf fließt die Elz. Das östliche gelegene Grafenhausen ist ein Straßendorf, welches entlang der Straßenverbindung zwischen dem älteren Kappel und dem deutlich älteren Ettenheim errichtet wurde. Basisdaten Regierungsbezirk: Freiburg Landkreis: Ortenaukreis Höhe: 163 m ü. NHN Fläche: 25,72 km<sup>2</sup> Einwohner: 4973 (31. Dez. 2016) Verkehr Kappel-Grafenhausen liegt verkehrsgünstig ein bis drei Kilometer von der Anschlussstelle Ettenheim der Bundesautobahn 5 entfernt. Die Bundesstraße 3 (Buxtehude-Weil am Rhein) ist bei einer Entfernung von zwei bis vier Kilometern ebenfalls gut erreichbar. Die nächste Bahnstation ist Orschweier Bildung In beiden Ortsteilen gibt es jeweils eine Grund- und Hauptschule, die Taubergießen-Schule in Kappel und die Ferdinand-Ruska-Schule in Grafenhausen. Realschule und Gymnasium befinden sich in der Nachbarstadt Ettenheim. Für die Jüngsten gibt es neben zwei kommunalen auch einen römisch-katholischen Kindergarten.

**Weitere Angaben / Freitext :** Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.8.2028. Endenergiebedarf beträgt 187.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1922. Die Energieeffizienzklasse ist F. Sie haben eine Immobilie zu verkaufen oder suchen eine Immobilie? Gerne beraten wir Sie über die Möglichkeiten der Vermittlung über Wüstenrot Immobilien. Vertrauen Sie den Immobilienprofis von Wüstenrot Immobilien. Jetzt attraktive Finanzierungsbedingungen sichern! Die Spezialisten der Finanzberatung erstellen Ihnen gern ein maßgeschneidertes Angebot. Sprechen Sie uns an. Wir suchen Vertriebsprofis – Haben Sie ein Faible für den Vertrieb? Wüstenrot Immobilien GmbH ist der ideale Partner um in dem Zukunftsmarkt „Immobilienvermittlung“ durchzustarten. Kontaktieren Sie mich für ein unverbindliches persönliches Gespräch.

**Objektnummer:** WI 20346

# \*\*\*Kaufzusage\*\*\* ein Haus, dass sich selber zahlt! Top eingeführte Ferienwohnung und Potenzial für eine zweite...

Preis: 265.000 €

## Weitere Details & Energie

**Baujahr:** 1922**Energieausweistyp:** Bedarfsausweis**Bedarf/ Verbrauch:** 187 (kWh/(m<sup>2</sup>\*a))**Energieeffizienzklasse:** F**Energieverbrauch für Warmwasser enthalten:** Ja**Wesentlicher Energieträger:** Solar

## Ausstattung

Gartenmitbenutzung

Keller

Gäste-WC

Die Dachgeschoss Wohnung wurde voll saniert. Das Dachgeschoss verfügt über zwei moderne Balkone. Das Erdgeschoss bedarf einer Auffrischung bietet aber mit seinem Balkon direkt an der Elz angrenzend, einen besonderen Charme. Das Haus verfügt über eine neue Wärmedämmung und über eine Solaranlage. Dies bietet dadurch einen effizienten Ausgleich zur Stromheizung. Die beiden Küchen und die Markise sind im Preis inbegriffen, wie auch die Solaranlage.

# \*\*\*Kaufzusage\*\*\* ein Haus, dass sich selber zahlt! Top eingeführte Ferienwohnung und Potenzial für eine zweite...

Preis: 265.000 €

## Beschreibung

Dieses Kleinod liegt direkt an der Elz. Die Terrasse und der Garten grenzen an das kleine Flüsschen und versprechen idyllische Stunden. Hier fühlen Sie sich und Ihre Gäste wohl. Ein Platz der Entspannung und doch in unmittelbarer Nähe zum Freizeitpark in Rust. Diese Lage sucht seines Gleichen! Hier bieten wir Ihnen eine sehr gute Kapitalanlage, ein Haus, das sich selber abbezahlt! Die zwei Wohneinheiten werden derzeit mit einer Eigengenutzten Wohnung und einer Ferienwohnung genutzt. Das Haus kann selbstverständlich auch für private Wohnzwecke genutzt werden. Die Ferienwohnung wird zur Zeit in der Hauptsaison mit 150,00€ pro Nacht angeboten und vermietet! Die Vermietung ist von den Eigentümern erstklassig - auf hohem Niveau, eingeführt und am Markt etabliert. Die Ferienwohnung wird von den Gästen in Hotelportalen top bewertet. Hier können Sie die bestehenden Kontakte übernehmen und aus den Erfahrungen der Eigentümer profitieren. Im DG gibt es ein weiteres Zimmer mit Balkon und das Dach bietet eine tolle Ausbaureserve. Alle Arbeiten am Haus wurden von Fachleuten durchgeführt. Die Außenfassade ist vollständig gedämmt und frisch gestrichen worden. Elektrik im Haus und diverse Arbeiten wurden von den Eigentümern mit viel Liebe zum Detail durchgeführt. Das eigengenutzte Erdgeschoss, hätte auch noch Potenzial für eine schöne Ferienwohnung. Die Solaranlage speist den Wärmepuffer im Sommer, so dass die Heizung meist in den Sommermonaten komplett ausgeschaltet werden kann. Die obere Wohnung verfügt über eine Klimaanlage und einen Balkon. Eine Garage und zwei weitere Stellplätze bieten ausreichend Platz zum Parken. Neben dem bestehenden Haus könnte die Fläche genutzt werden um weiteren Wohnraum zu erstellen (Bauplatz!). Gerne präsentieren wir Ihnen diese tolle Angebot im Rahmen einer qualifizierten Besichtigung.

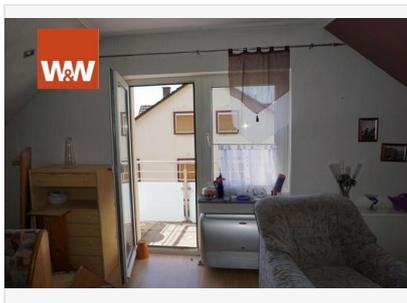
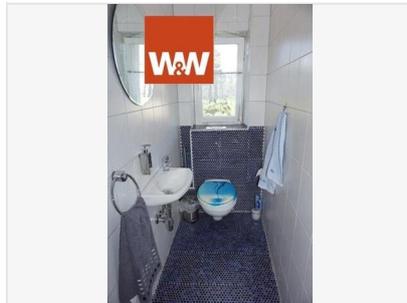
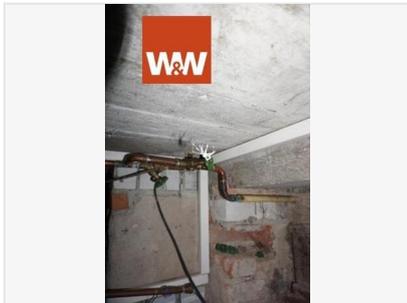
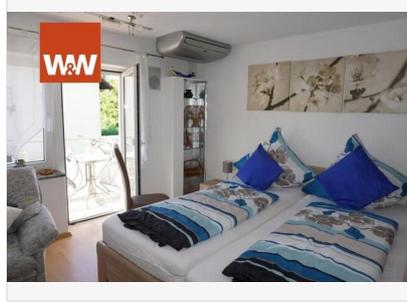
## Objekt Standort

[14, Mühlenstrasse, 77966 Kappel-Grafenhausen, Deutschland](#)

# \*\*\*Kaufzusage\*\*\* ein Haus, dass sich selber zahlt! Top eingeführte Ferienwohnung und Potenzial für eine zweite...

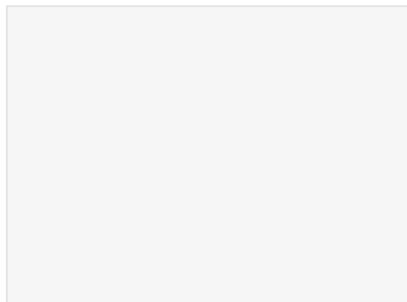
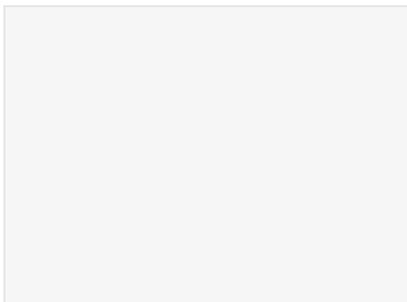
Preis: 265.000 €

## Produktbilder



**ww wüstenrot** Immobilien  
Wünsche werden Wirklichkeit

**Andreas Wischnewski**  
Verkaufsleiter Baden  
MBA, Diplom Betriebswirt  
Wüstenrot Immobilien  
Mobil 0162 2645219



# \*\*\*Kaufzusage\*\*\* ein Haus, dass sich selber zahlt! Top eingeführte Ferienwohnung und Potenzial für eine zweite...

Preis: 265.000 €

