

N&N Immobilien e.K.

Ingeborg-Drewitz-Allee 4
79111 Freiburg
Fon 0761 / 20 88 132
Fax 0761 / 61 25 33 49
E-Mail: info@nn-immobilien.de
Internet: https://www.nn-immobilien.de/

Objektnummer	VM-4-ZW_KG_004
Lage	Kappel - Grafenhausen
Typ	4 - Zimmer - Wohnung
Stockwerk	1. OG
Neubau	ja
Bezug	01.02.2027
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	gute Ausstattung, großzügiger Ost-Balkon zur Straßenseite, ohne Einbauküche, Freiwillige Übernahme der Einbauküche der Vormieterin gegen 6.500,00 Euro Ablöse
Wohnfläche	ca. 114 qm
Anzahl Wohnungen	4
Anzahl Räume	4
Anzahl WC	2
Vermietungsstatus	vermietet
Baujahr	2022
Energieausweis	Endenergiebedarf 28,2 kWh/(m²*a)
Befeuerungsart	Solarheizung
Energieklasse	A
Miete	1.280 €
Miete / m²	11,23 € / m²
Miete Zusatz	zzgl. Außenstellplatz EURO 30,00
Nebenkosten	250 €
Kaution	3120 €
Stellmöglichkeiten	sep. Kellerbereich
Beschreibung	Diese moderne 4-Zimmer-Maisonettewohnung verbindet großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen mit einer ansprechenden Ausstattung. Sie befindet sich in einer Wohnanlage mit nur vier Wohneinheiten und separaten Eingängen. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Großzügige Fensterelemente mit Isolierverglasung lassen viel Tageslicht herein. Der angrenzende Ostbalkon liegt zur Straßenseite und bietet Platz für ein Frühstück in der Morgensonne. Die Küche ist in den offenen Wohnbereich integriert. Die vorhandene Einbauküche der Vormieterin kann auf Wunsch gegen eine Ablöse von 6.500,00 Euro übernommen werden. Die Übernahme ist freiwillig und keine Voraussetzung für die Anmietung der Wohnung. Alternativ können Sie eine eigene Küche nach Ihren Vorstellungen einbauen.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Vermieter und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Zwei Tageslichtbäder mit bodenebener Dusche beziehungsweise Badewanne bieten Komfort im Alltag. Marken-Sanitärausstattung, elektrische Rollläden sowie Vinylböden in den Wohn- und Schlafräumen ergänzen die Ausstattung. Der großzügige Flurbereich bietet zusätzliche Stell- und Abstellmöglichkeiten.

Das Energiekonzept umfasst eine Photovoltaikanlage und eine Brauchwasserwärmepumpe.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil, ein Speicher sowie ein überdachter Pkw-Außenstellplatz. Gemeinschaftlich stehen den Bewohnern außerdem ein überdachter Fahrradabstellbereich und ein Müllplatz zur Verfügung.

Eine Besonderheit ist die rückwärtige Gemeinschaftsfläche abseits der Straße mit direktem Zugang zur Alten Elz. Sie bietet einen angenehmen Rückzugsort und die Möglichkeit, entspannte Stunden am Flussufer zu verbringen.

Mit ihrer Aufteilung über zwei Ebenen eignet sich die Wohnung für Paare und Familien, die ein modernes Zuhause in einer überschaubaren Hausgemeinschaft suchen. Tierhaltung ist nach vorheriger Absprache möglich.

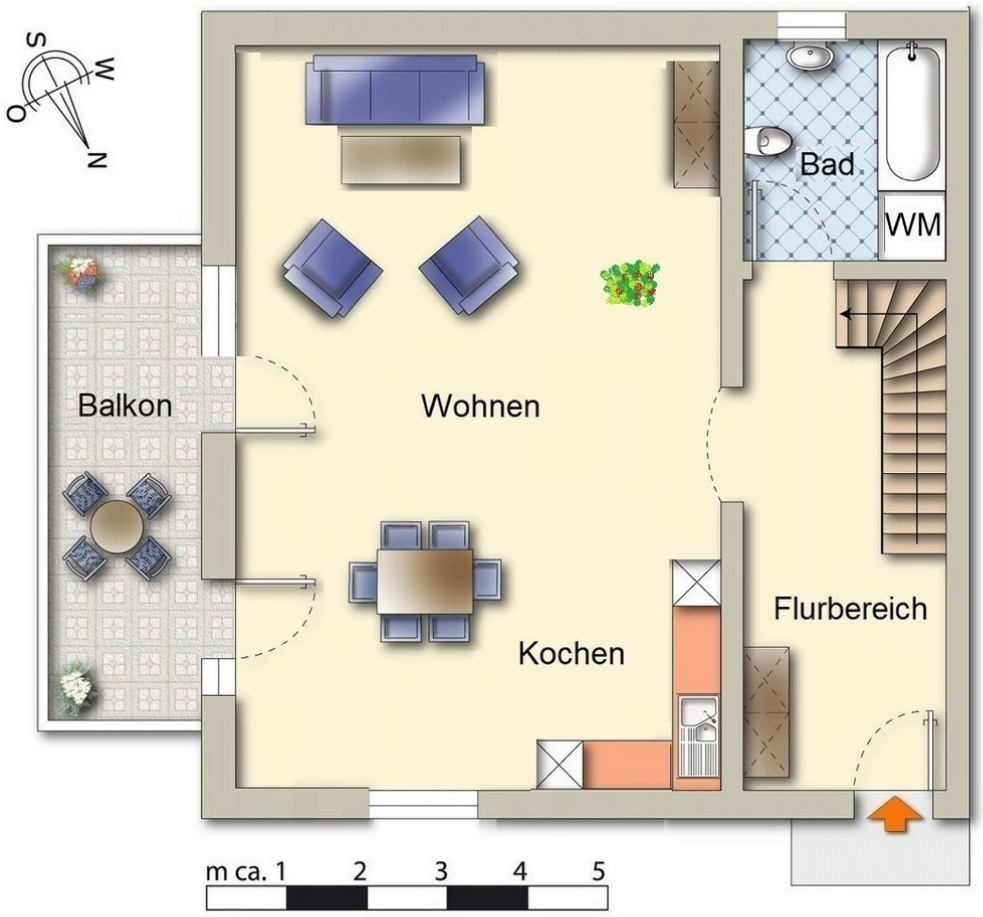
Weitere interessante Miet- und Kaufangebote finden Sie unter:
www.nn-immobilien.de

Die Angaben zum Objekt stammen vom Vermieter und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Lage	Kappel-Grafenhausen ist eine kleine Gemeinde mit ca. 5000 Einwohnern. Eingebettet zwischen Schwarzwald und Rheinauen ist Kappel-Grafenhausen auch ein beliebtes Ausflugs- und Ferienziel. Die Oberzentren Freiburg und Offenburg sind jeweils eine halbe Autostunde entfernt. Kappel-Grafenhausen verfügt über einen eigenen Autobahnanschluss (Rheintalautobahn A5). Im Ort findet man eine vollständige Infrastruktur mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Apotheke und Ärzte. Das nahegelegene Frankreich ist via Rheinfähre in wenigen Minuten erreichbar.

Die Angaben zum Objekt stammen vom Vermieter und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

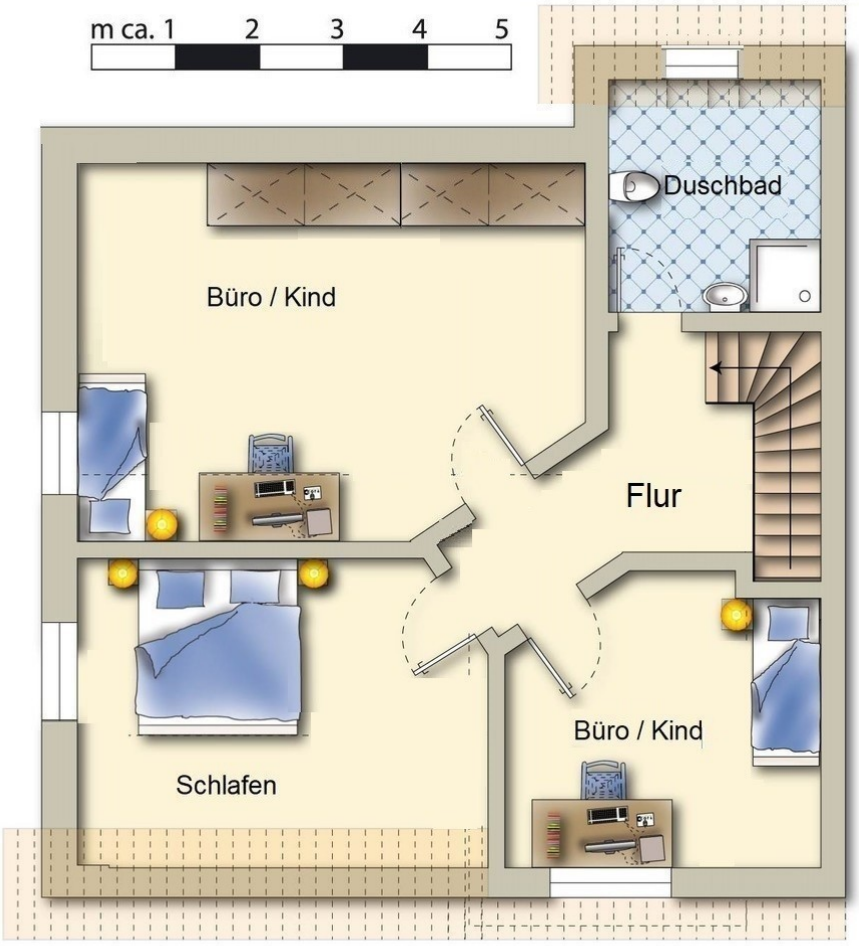
Grundrisse: Grundriss - Skizze - visualisiert - I. OG



www.nn-immobilien.de

Die Angaben zum Objekt stammen vom Vermieter und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Grundrisse: Grundriss - Skizze - visualisiert - DG



www.nn-immobilien.de

Die Angaben zum Objekt stammen vom Vermieter und dienen einer ersten Information.
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.