RESERVIERT

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	VK_MFH_HF
Lage	Hartheim - Feldkirch
Typ	Mehrfamilienhaus
Stockwerk	-
Bezug	Nach Vereinbarung!
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	Vermietetes Mehrfamilienhaus mit großzügigem Grundstück
Wohnfläche	ca. 317 qm
Anzahl Wohnungen	3
Leerstand	vermietet
Grundstück	ca. 1120 qm
Baujahr	1964
Energieausweis	Energieverbrauchskennwert 92 kWh/(m²*a)
Befeuerungsart	Öl
Energieklasse	C
Preis	710.000 €
Preis / m²	2.239,75 € / m²
Stellmöglichkeiten	zwei Garagenstellplätze, ein Carportstellplatz, ein Außenstellplatz
Provision	2,975 % inkl. MwSt. aus der Kaufpreissumme.

Beschreibung

Willkommen zu Ihrem potenziellen neuen Zuhause oder Ihrer nächsten Investitionsmöglichkeit! Dieses großzügig gestaltete Mehrfamilienhaus ohne Aufzug präsentiert sich mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem traumhaften Garten, ideal für Paare, junge Familien oder Kapitalanleger.

Das Anwesen erstreckt sich über ein etwa 1120 Quadratmeter großes Grundstück und bietet neben einem großzügigen Garten auch eine Doppelgarage mit Anbau, ein Carport sowie einen Außenstellplatz in der Zufahrt. Der pflegeleicht gestaltete Garten lädt zum Spielen und Verweilen ein, während die verschiedenen Parkmöglichkeiten den Komfort erhöhen.

Das 1964 in massiver Bauweise errichtete Haus wurde über die Jahre fortlaufend instandgehalten. Im Jahr 2003 wurde das Dach eingedeckt und gedämmt, die Balkone erhielten neue Fliesen, und die Balkongeländer wurden ausgetauscht. Die Kellerdecke wurde ebenfalls isoliert. Die Immobilie befindet sich in einem durchschnittlichen bis guten Instandhaltungszustand ohne wesentlichen Modernisierungsstau.

Mit einer Wohnfläche von ca. 317 Quadratmetern, aufgeteilt in elf Zimmer, bietet das Haus ausreichend Platz. Im Keller befinden sich der Technikraum, der Heizraum sowie Kellerräume für die Bewohner. Die

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

Wohnungen sind aktuell vermietet, und die freundlichen Mieter würden gerne längerfristig bleiben. Es gibt weder Mietrückstände noch Rechtsstreitigkeiten.

Das Haus präsentiert sich im Inneren in einer normalen Ausstattung. Das Erdgeschoss und das I. Obergeschoss verfügen jeweils über eine 4-Zimmerwohnung mit ca. 108 Quadratmetern und eigenen Balkonen. Das Dachgeschoss bietet drei Zimmer und eine Wohnfläche von ca. 100 Quadratmetern, jedoch keinen eigenen Balkon.

Ein besonderer Pluspunkt ist die im Jahr 2008 komplett sanierte Erdgeschosswohnung mit Kaminanschluss und direktem Gartenzugang über den Balkon. Bei der Sanierung wurden Elektrik, Fenster, Fußböden sowie das Badezimmer und WC erneuert.

Zu den weiteren Highlights gehören:

* Massivbauweise mit Unterkellerung

* drei Wohneinheiten

* zwei große Balkone im EG und OG

* Nutzung eines Kaminofens im EG zusätzlich zur Ölzentralheizung

* Tageslichtbäder in allen Wohnungen

* Ölheizung aus dem Jahr 2004 mit einem Erdtank von 10.000 Litern im Garten

* Der Energieverbrauch bzw.-bedarf lässt sich dem Energieausweis entnehmen

* Neuwertige Kunststofffenster mit Isolierverglasung zur Hofseite

* Wohnräume gestaltet mit Fliesen, Laminat, Kunststoff und Vinyl

* Sonniges und großzügiges Grundstück

Fazit: Mit einer Immobilie investieren Sie in Ihre finanzielle und persönliche Zukunft und legen Ihr Vermögen in sichere Hände. Wohnraum ist heutzutage gefragter denn je! Diese solide und gepflegte Immobilie eignet sich ideal für Kapitalanleger, die ihr Portfolio erweitern oder in eine vermietbare Immobilie investieren möchten.

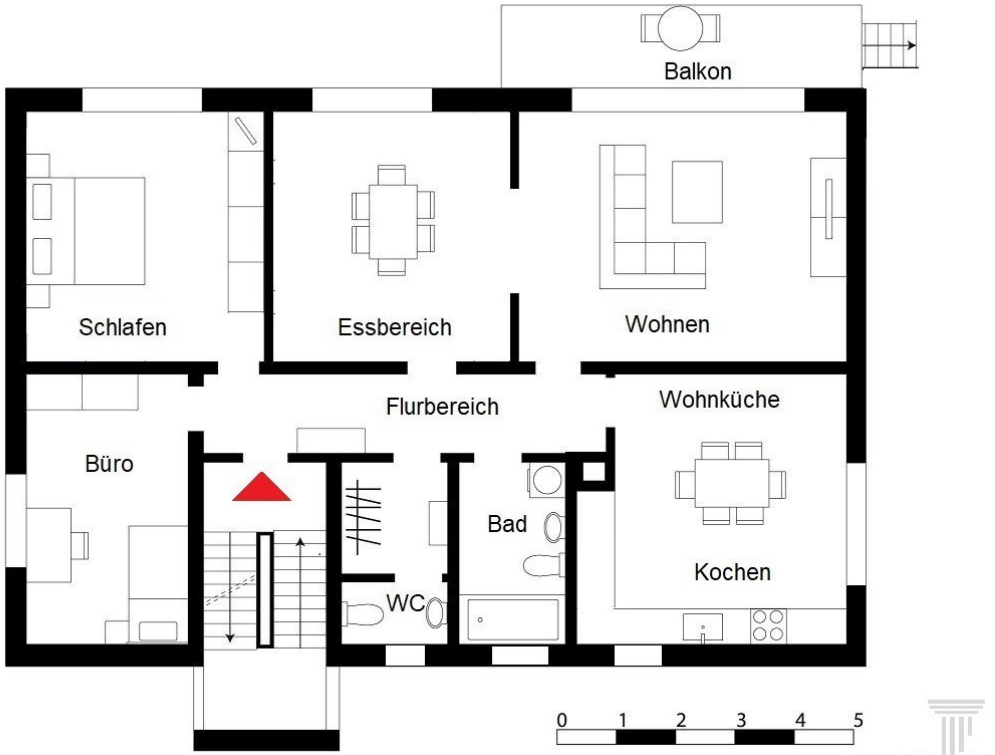
Ob als reine Kapitalanlage in einer beliebten Wohngegend, zur Eigennutzung als Familiendomizil oder als Mehrgenerationenhaus – hier finden Sie die passende Möglichkeit ganz nach Ihrem Bedarf.

Weitere interessante Kauf- und Mietangebote finden Sie unter www.nn-immobilien.de

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

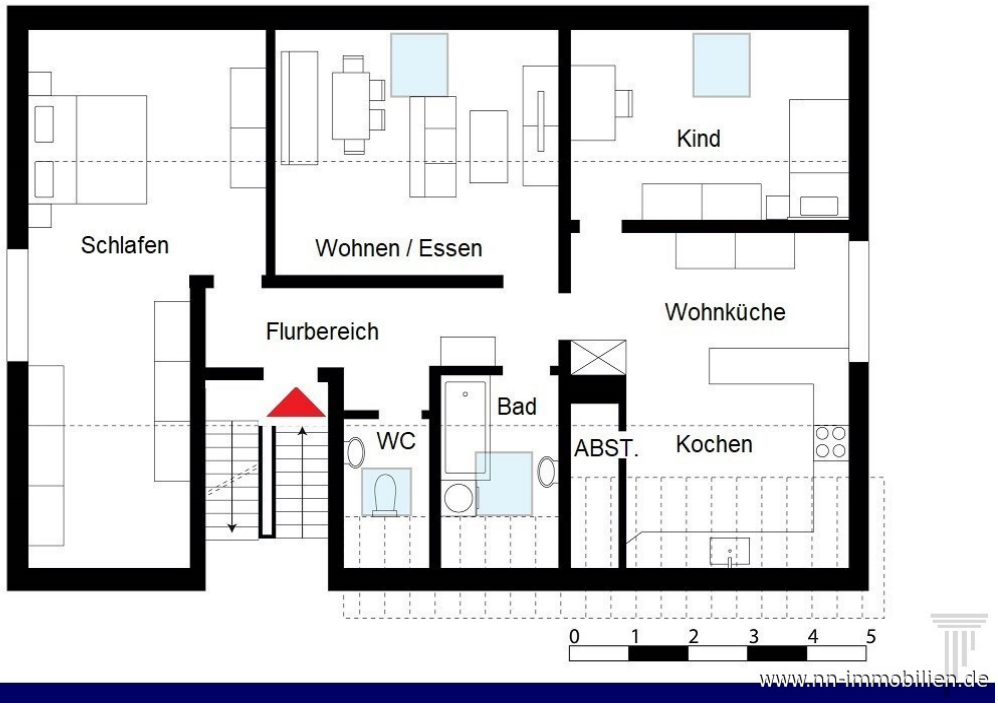
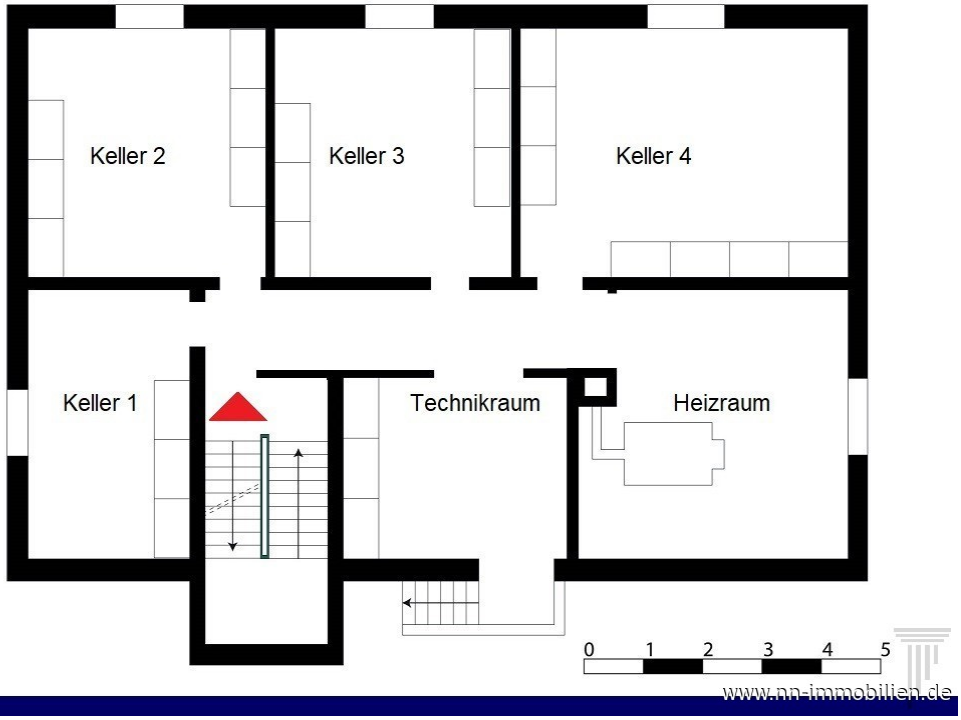
Lage	Feldkirch, ein Ortsteil von Hartheim (ca. 4500 Einwohner) – liegt ca. 2 km vom Autobahnanschluss A5 / Bad Krozingen und ca. 5 km vom Autobahnanschluss Hartheim – Heitersheim entfernt. Der Ortsteil ist bekannt durch den „Bohrerhof“ mit seinem Hofladen, der täglich geöffnet ist, einem großen Restaurant und dem ganz neuen Hotel. Feldkirch hat durch die Busverbindung der Firma Rast eine sehr gute Verkehrsanbindung nach Bad Krozingen und Freiburg. Im Kernort Hartheim, 2 km vom Teilort entfernt, befinden sich ein Kindergarten, die Grundschule, eine Arzt- und 2 Zahnarztpraxen, eine Apotheke und ein Penny-Markt (ca. 500 m vom Ortsrand Feldkirchs entfernt). In Feldkirch selbst gibt es auch einen Kindergarten, den großen Bohrerhofladen und verschiedene kleinere Einkaufsmöglichkeiten. Es bestehen Schulbusverbindungen nach Hartheim und Bad Krozingen in die Realschule und das Gymnasium.

Grundrisse: Grundriss-Skizze-EG-visualisiert



Grundrisse: Grundriss-Skizze-OG-visualisiert

Grundrisse: Grundriss-Skizze-DG-visualisiert



Grundrisse: Grundriss-Skizze-UG-visualisiert