

Kapitalanlage!

1-Zimmerwohnung mit Balkon, Einbauküche und Tiefgaragenstellplatz

Einzimmerwohnung / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	ETW 063
Adresse:	Gustave Fecht Str. 3 DE-79576 Weil am Rhein Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis:	160.000,00 EUR
inkl. Stellplatz:	ja
Betriebs-/ Nebenkosten:	180,00 EUR
Nebenkosten inkl. Heizkosten:	ja
Hausgeld:	ca. 254,00 EUR
Mieteinnahmen pro Monat:	570,00 EUR
Pflicht zur Stellplatzübernahme:	ja
provisionspflichtig:	ja

1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 42 m ²
Zimmerzahl:	1
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl Wohn-/ Schlafzimmer:	1
Anzahl Balkons:	1
Anzahl Stellplätze:	1
Stellplatzart:	Duplex

1.4. Ausstattung

Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Gas
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat
Küche:	Einbauküche, offene Küche
Badezimmer:	mit Anschluss für Waschmaschinen, mit Dusche

weitere Räume:	Wasch-/ Trockenraum
Serviceleistungen:	Hausmeister
Personenaufzug:	ja
Keller:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd
Fenster:	Kunststoff
Rollladen:	ja
Rollladen (Art):	Kunststoff

1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	1994
Zustandsart:	gepflegt

1.6. Umfeld

Distanz zum Bus:	ca. 300 m
Distanz zum Fernbahnhof:	ca. 5 km
Distanz zum Nahbahnhof (U-/S-Bahn):	ca. 1 km
Distanz zum Flughafen:	ca. 15 km
Distanz zur Autobahn:	ca. 2 km
Distanz zum Zentrum:	ca. 500 m
Distanz zur Naherholung:	ca. 500 m
Distanz zu Sportanlagen:	ca. 1,5 km

1.7. Verwaltung

Nutzungsart:	Anlage / Rendite, Wohnen
vermietet:	ja
Lage im Gebäude:	Seitenflügel rechts

1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	F
erstellt am:	14.06.2023
gültig bis:	13.06.2033
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 178 kWh/(m²a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	ja

1.9. Beschreibung im Detail

Diese großzügige Ein-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses, das im Jahr 1994 in massiver Bauweise errichtet wurde. Die Wohnung ist bequem mit dem Aufzug erreichbar. Sie verfügt über ein großzügiges Wohn- und Schlafzimmer, von dem aus der süd-östlich ausgerichtete Balkon begehbar ist. Weiterhin gehören eine Küche mit Einbauküche, eine Diele

sowie ein Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss zum Angebot.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum im Untergeschoss sowie ein PKW Stellplatz in der Tiefgarage, ausgeführt als Doppelparker.

1.10. Beschreibung der Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Stadtrandlage von Weil am Rhein. Einkaufsmöglichkeiten sowie die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

2. Galerie



Hhausansicht



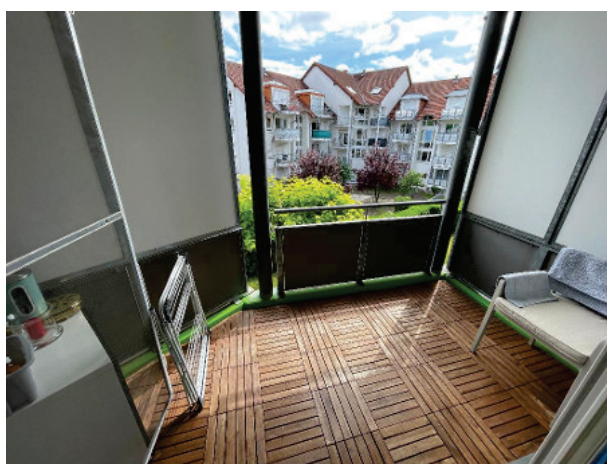
Hausansicht



Wohnen/Schlafen



Diele



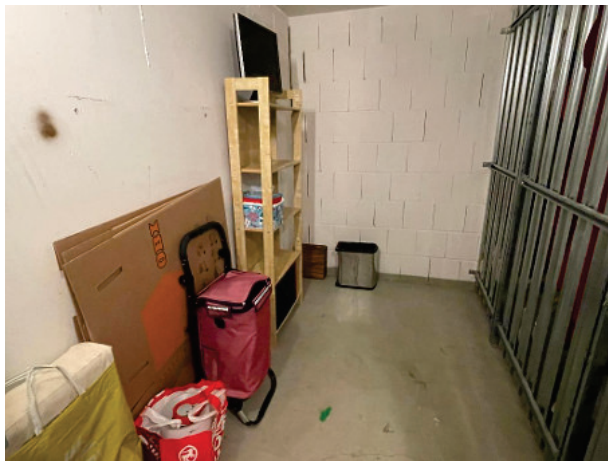
Balkon



Küche



Bad

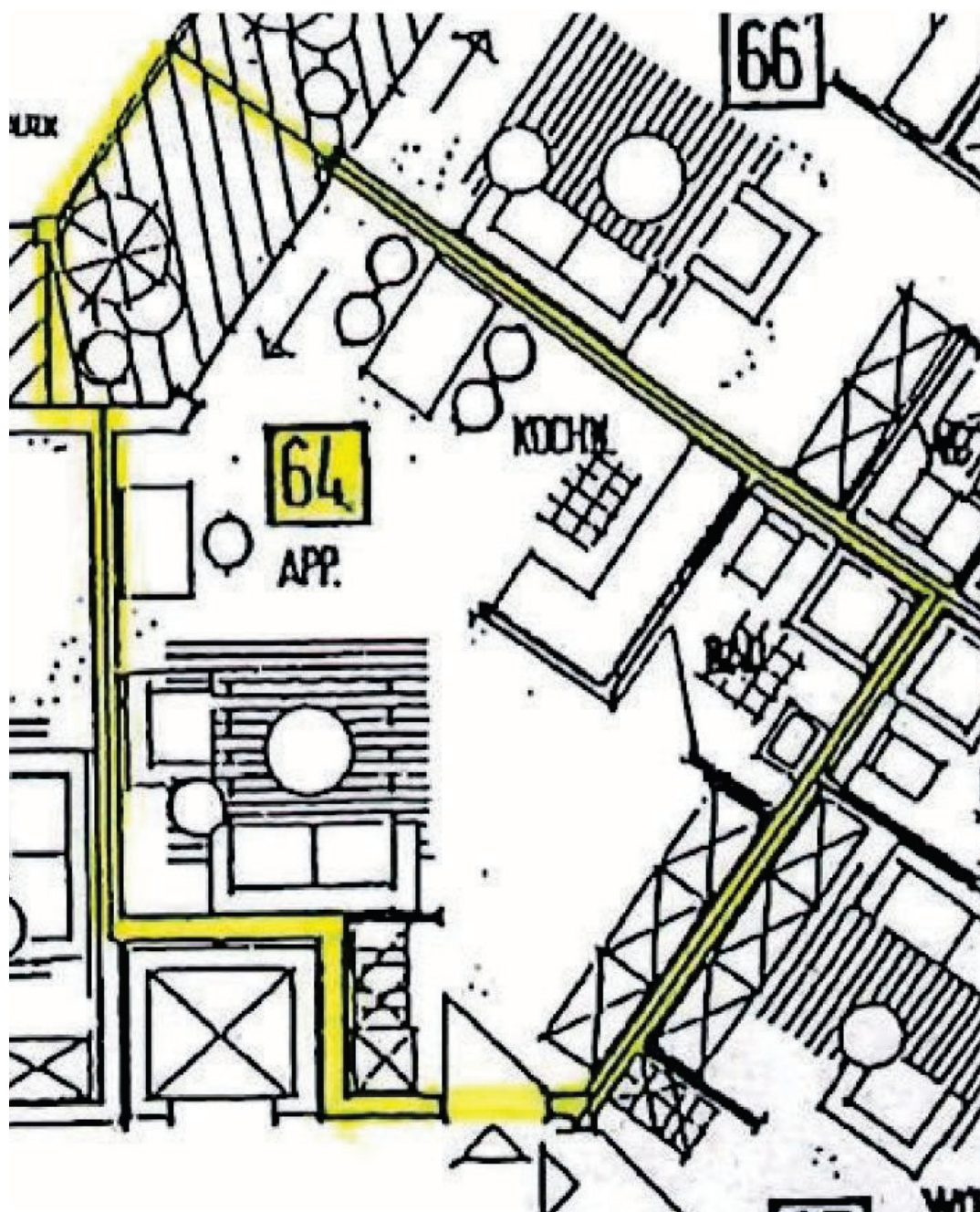


Keller

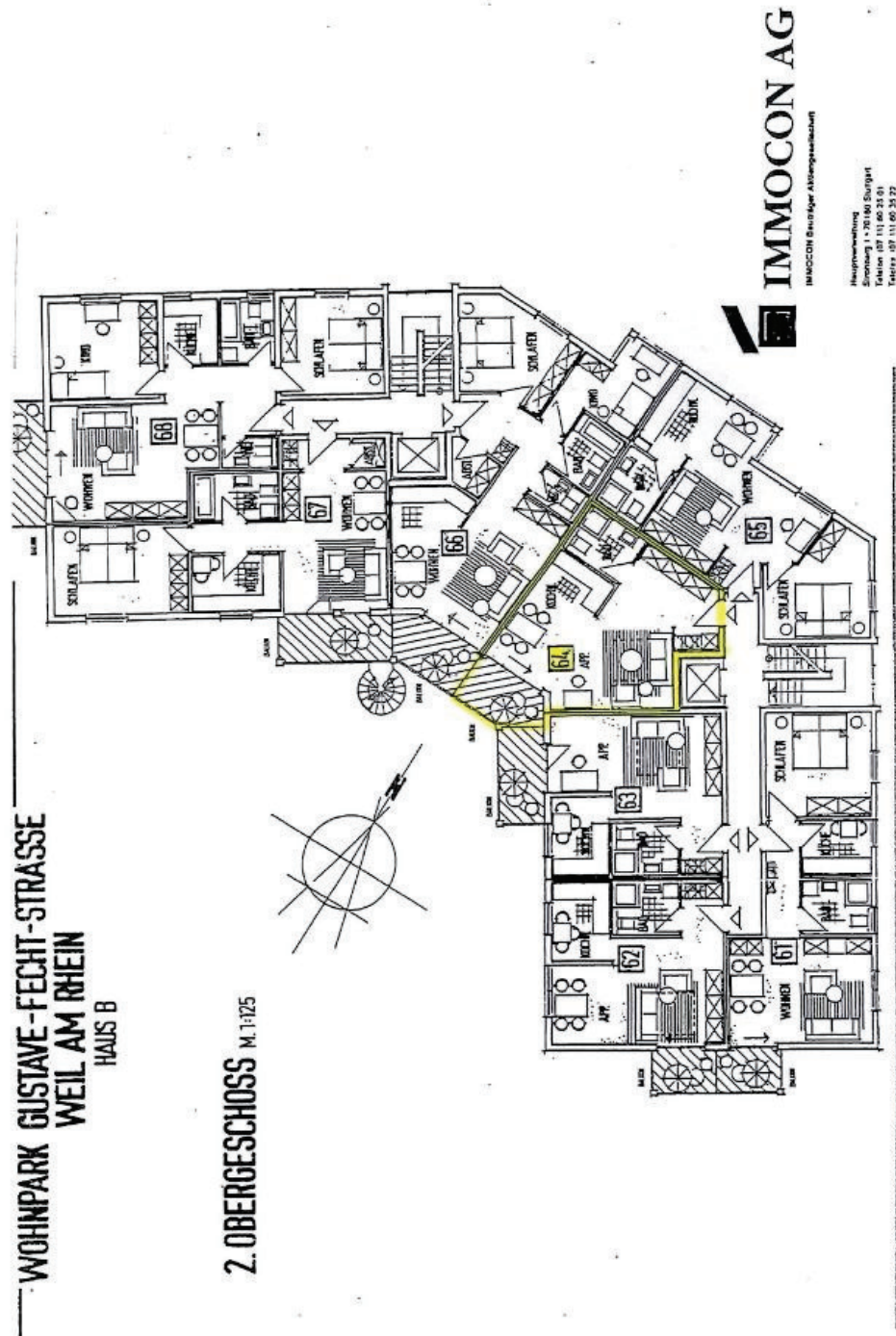


TG-Stellplatz

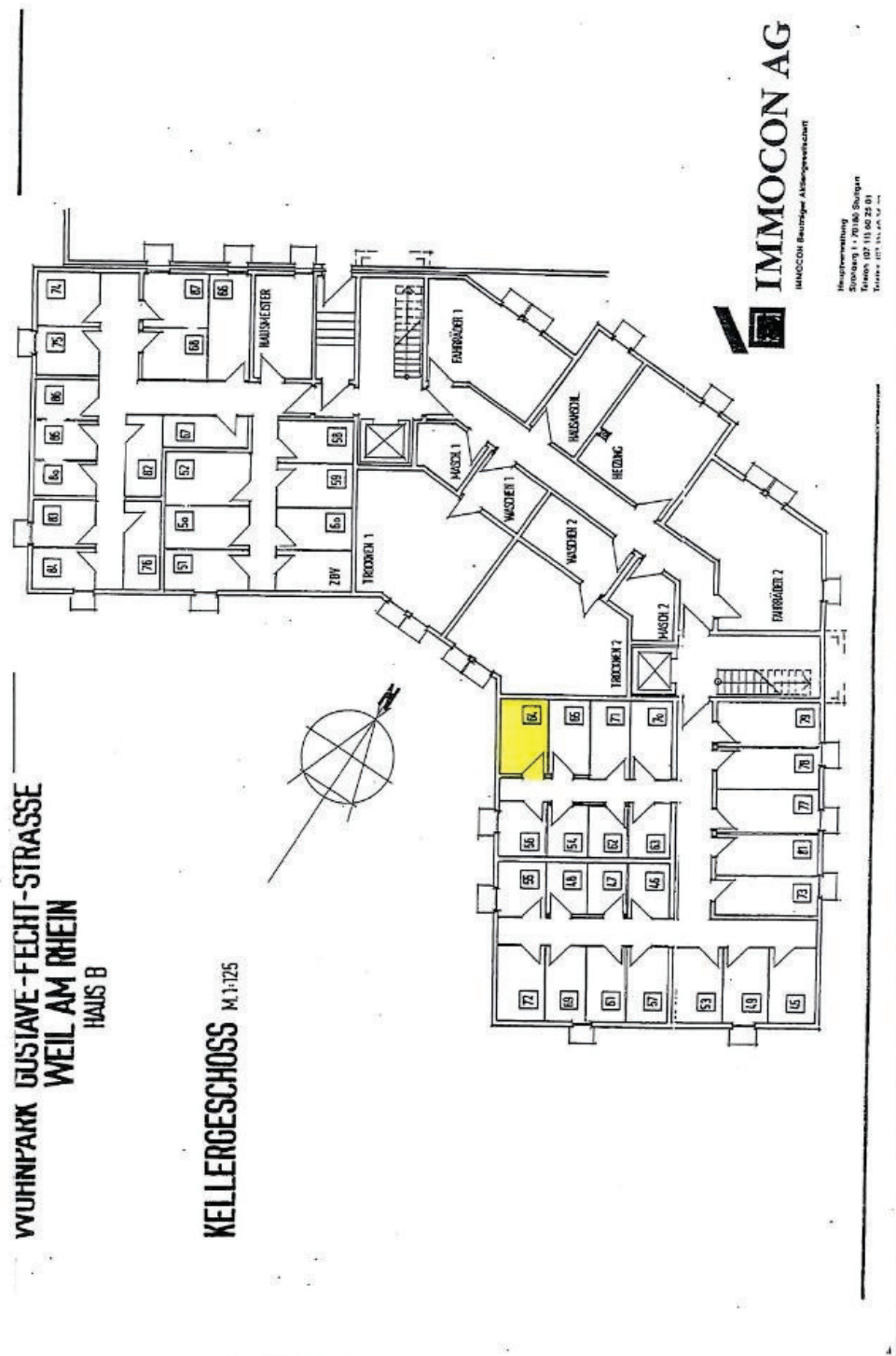
3. Grundriss



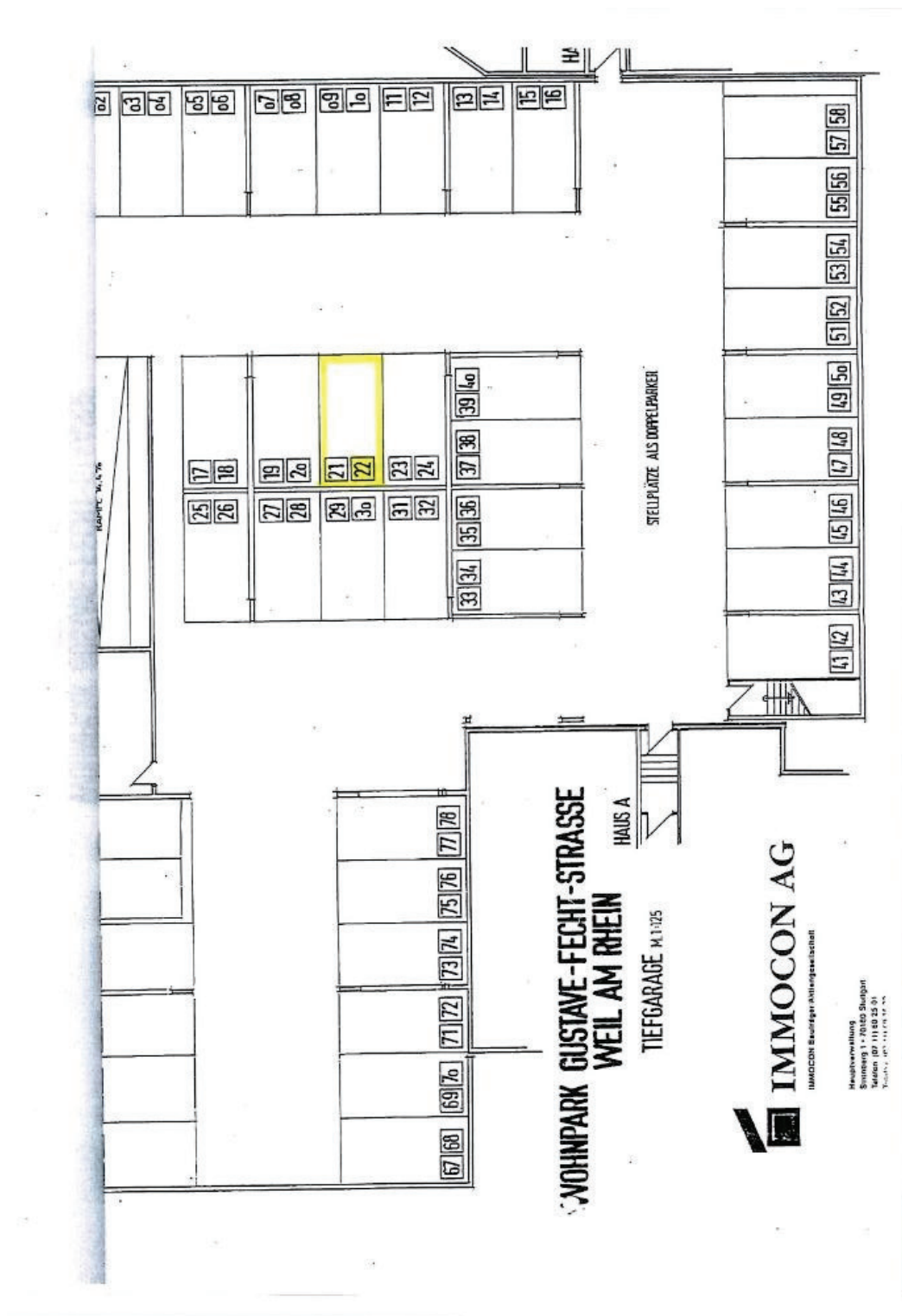
4. Geschossplan



5. Kellerplan



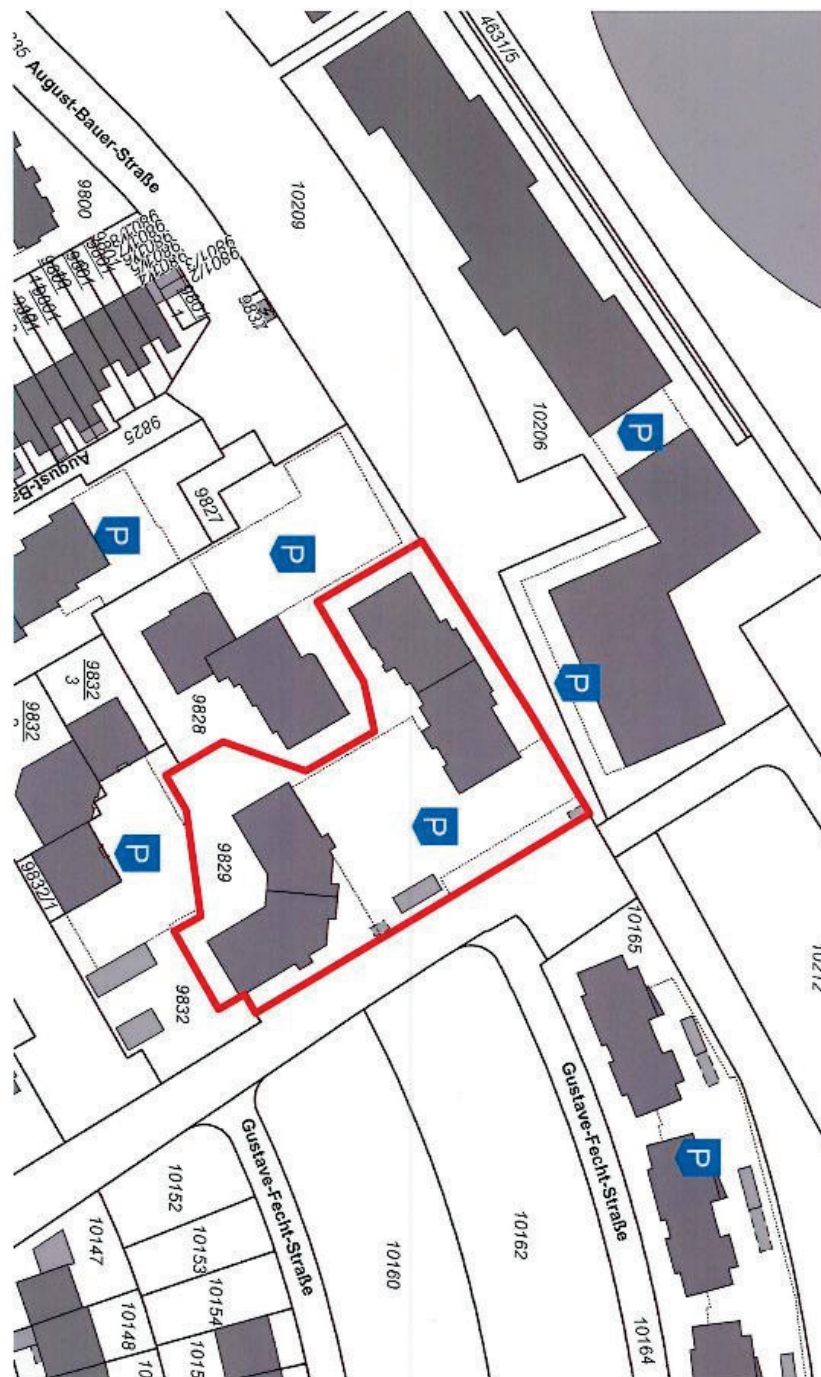
6. Tiefgaragenplan



7. Wohnflächenberechnung

Geschoß:	EG	1 Zimmer	
Wohnung:	64		
Wohnen/Schlafen:	+	$(2,01 \times 3,385) + (0,25 \times 7,01)$	
	+	$(5,7 + 3,5) \times 0,5 \times 3,01$	
	+	$(1,1 \times 1,7) \times 0,5$	
		$(3,0 + 0,7) \times 0,5 \times 1,75$	= 26,58 m²
Bad:		2,01 x 2,51	= 5,05 m²
Küche:		1,5 x 2,01	= 3,02 m²
Flur:		2,375 x 1,76	= 4,18 m²
Balkon:	+	$[(1,5 + 2,85) \times 0,5 \times 1,9]$ $[(1,8 + 2,3) \times 0,5 \times 1,0] \times 0,5$	= 3,09 m²
			<u>41,92 m²</u>
Keller 64:		1,64 x 2,65	= 4,35 m²

8. Lageplan



9. Agentur

9.1. Das Angebot wird betreut von

Firma:	H & H Concepthaus
Adresse:	Körnerstrasse 1 DE-79539 Lörrach Deutschland
Aufsichtsbehörde:	Stadt Lörrach
Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):	Nach § 34c GewO gehen wir einer erlaubnispflichtigen Tätigkeit nach. Diese Erlaubnis liegt uns vom Landratsamt Lörrach vor.
Handelsregister:	Amtsgericht Freiburg i.B. - Registergericht - HRB 410840
USt-IdNr:	DE142393639
Vertretungsberechtigter:	Eggs, Bernhard, Eggs Lukas
Webseite:	www.heuer-heuer.de

9.2. Ihr Ansprechpartner

Name:	Mario Treiber
Telefon:	+49 7621 94091-45
Fax:	+49 7621 94091-66
E-Mail:	mtreiber@hhc.immo