



kern immobilien

Gut vermieten und entspannt zurücklehnen!



Ihr Ansprechpartner



W. Kucera

## Allgemein:

|                    |                        |                        |                         |
|--------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|
| Objektnr. extern:  | Krn10961               | Nutzungsart:           | Anlage                  |
| Vermarktungsart:   | Kaufen                 | Objektart:             | Haus (Mehrfamilienhaus) |
| Ort:               | 79346 Endingen         | Verfügbar ab:          | Nach Absprache!         |
| Wohnfläche:        | 250,00 m <sup>2</sup>  | Vermietbare Fläche:    | 250,00 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksfläche: | 657,00 m <sup>2</sup>  | Gesamtfläche:          | 250,00 m <sup>2</sup>   |
| Anzahl Zimmer:     | 8,0                    | Anzahl Schlafzimmer:   | 6,0                     |
| Anzahl Badezimmer: | 3,0                    | Anzahl Stellplätze:    | 3,0                     |
| Zustand:           | Gepflegt               | Ausstattungskategorie: | Gehoben                 |
| Provision:         | 3,57% inkl. 19 % Mwst. |                        |                         |

## Preise:

|            |                        |                      |    |
|------------|------------------------|----------------------|----|
| Kaufpreis: | 850.000,00 €           | Provisionspflichtig: | ja |
| Provision: | 3,57% inkl. 19 % Mwst. |                      |    |



Am Stadtgarten 1  
79312 Emmendingen

07641 • 9 54 99-0  
07641 • 9 54 99-29

@ info@kern-immobilien.de  
i www.kern-immobilien.de

## **Energiepass:**

|                           |           |                               |                             |
|---------------------------|-----------|-------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art des Ausweises:</b> | VERBRAUCH | <b>Gültig bis:</b>            | 2034-04-03                  |
| <b>Baujahr:</b>           | 2005      | <b>Befeuerung:</b>            | Oel                         |
| <b>Wertklasse:</b>        | B         | <b>Energieverb.-Kennwert:</b> | 57.20 kWh/m <sup>2</sup> /a |

## **Ansprechpartner:**

|                |                           |                 |                  |
|----------------|---------------------------|-----------------|------------------|
| <b>Name:</b>   | Wilfried Kucera           | <b>Straße:</b>  | Am Stadtgarten 1 |
| <b>Ort:</b>    | 79312 Emmendingen         | <b>Telefon:</b> | 00497641954990   |
| <b>E-Mail:</b> | kucera@kern-immobilien.de |                 |                  |

## **Infrastruktur:**

## **Objektbeschreibung:**

### GEPFLEGTES DREIFAMILIENHAUS IN FAST SCHON IDYLLISCHER LAGE!

Das alte Winzerhaus wurde vor circa 10 Jahren entkernt und mit viel Liebe und fachmännischem Know-How zu neuem Leben erweckt. Neben vielem anderen wurden auch das komplette Dach sowie die Außenanlage (Hof) erneuert. Die alte Scheune direkt hinter dem Winzerhaus machte Bekanntschaft mit der Abrissglocke und begann ab dem Jahr 2005 in neuem Licht zu erstrahlen. Ab 2011 wurde das Projekt Neubau von den jetzigen Eigentümern professionell vollendet.

Das Ergebnis sind drei wunderschöne Wohnungen auf insgesamt circa 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche, deren genaue Aufteilung aus den beigefügten Grundrissen ersichtlich ist. Bisher wurden die Wohnungen als Ferienwohnungen vermietet. Bei einer durchgehenden Vermietung würde die erzielbare Kaltmiete insgesamt bei 33.720 ? pro Jahr liegen. Bei der Suche nach guten Mietern sind wir Ihnen bei Bedarf gerne behilflich.

Rufen Sie uns an - wir haben weitere Informationen für Sie und vereinbaren bei konkretem Interesse gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

## **Lage:**

### ENDINGEN, ORTSTEIL AMOLTERN: TRAUMHAFT RUHIG GELEGEN MITTEN IM KAISERSTUHL!

Amoltern - 400 Einwohner

Der Ort ist ein ruhig in einem Seitental am nördlichen Kaiserstuhl gelegenes Winzerdorf und gehört zur Stadt Endingen am Kaiserstuhl. Die Landschaft um Amoltern ist geprägt vom Wein- und Obstbau. Von den terrassierten Rebhügeln in Löß rund um Amoltern bieten sich

Panorama-Aussichten auf den Schwarzwald und die Vogesen im nahen Elsaß.

Amoltern ist wegen seiner absolut ruhigen Lage Anziehungspunkt für Erholungssuchende und Naturliebhaber.

Verbindungen:

Der Ort liegt etwa 4 1/2 Kilometer von Endingen entfernt. Er ist über eine Buslinie mit Endingen verbunden.

Am Ort gibt es einen Kindergarten.

Die ärztliche Versorgung ist über Endingen sicher gestellt.

(weitere Infos: <http://www.endingen.de/html/seiten/text;amoltern;167,de.html>)

## Ausstattung:

MODERN UND GEPFLEGT!

Wohnung 1 (Maisonetten):

- Böden mit Holz-Parkett belegt
- schöner Schwedenofen
- Badezimmer mit Eck-Badewanne, Dusche, Doppel-Waschbecken und elektrischem Dach-Fenster
- weiteres WC mit Fenster
- schöne, nach Süd/Westen ausgerichtete Dachterrasse mit elektrischer Markise

Wohnung 2 (Maisonetten):

- Böden mit Vinyl belegt
- Badezimmer mit Dusche und Fenster

Wohnung 3:

- Böden mit Vinyl belegt
- Badezimmer mit Dusche und Fenster
- schöne, nach Süd/Westen ausgerichtete Terrasse mit elektrischer Markise

Allgemein:

- in jeder Wohnung befindet sich eine schöne Einbauküche
- weiße, doppelt verglaste Kunststoff-Fenster, größtenteils mit Außen-Rollläden
- Öl-Zentralheizung aus 1992 mit Niederdruck-Kessel und neuer Steuerung sowie neuer Ölzführung, zwei Kunststoff-Tanks mit je 1.500 Liter
- separater Hauswirtschaftsraum
- Ausbaureserve für eine weitere Wohnung
- Glasfaser-Anschluss wurde verlegt
- drei Kfz-Außen-Stellplätze

## Sonstiges:

DAS IST NICHT DIE PASSENDE IMMOBILIE?

Wir helfen Ihnen bei der Suche: [www.kern-immobilien.de/login](http://www.kern-immobilien.de/login)

SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

Finden Sie Ihren Wunschkäufer bei uns unter:

[www.kern-immobilien.de/verkaufen/wunschkaeufer-finden/objekte](http://www.kern-immobilien.de/verkaufen/wunschkaeufer-finden/objekte)

## Bilder

EINBAUKÜCHE!



WOHNEN!



WOHNEN!



BADEZIMMER!



TERRASSENBLICK!



WOHNEN!



SCHLAFEN!



AUßenansicht!



ANSICHT VON OBEN!



GRUNDRISS WOHNUNG 1 OG!



GRUNDRISS WOHNUNG 1 DG!

WOHNUNG 1 IM NEUBAU  
DACHGESCHOSS



GRUNDRISS WOHNUNG 2 OG!

WOHNUNG 2 IM ALTBAU  
1. OG , GESAMT CA. 81,2 qm



GRUNDRISS WOHNUNG 2 DG!

WOHNUNG 2 IM ALTBAU  
DACHGESCHOSS



GRUNDRISS WOHNUNG 3 EG!

WOHNUNG 3 IM NEUBAU  
ERDGESCHOSS , GESAMT 41,4 qm

