

**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 |
| **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.<br><br>Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Großzügige Fensterelemente mit Isolierverglasung sorgen für einen freundlichen Lichteinfall. Der angrenzende, zur Straßenseite ausgerichtete Ostbalkon bietet Platz für ein Frühstück in der Morgensonne. Die Küche ist in den offenen Wohnbereich integriert; eine Einbauküche ist nicht vorhanden und kann nach eigenen Vorstellungen eingebracht werden.<br><br>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. |

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

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.

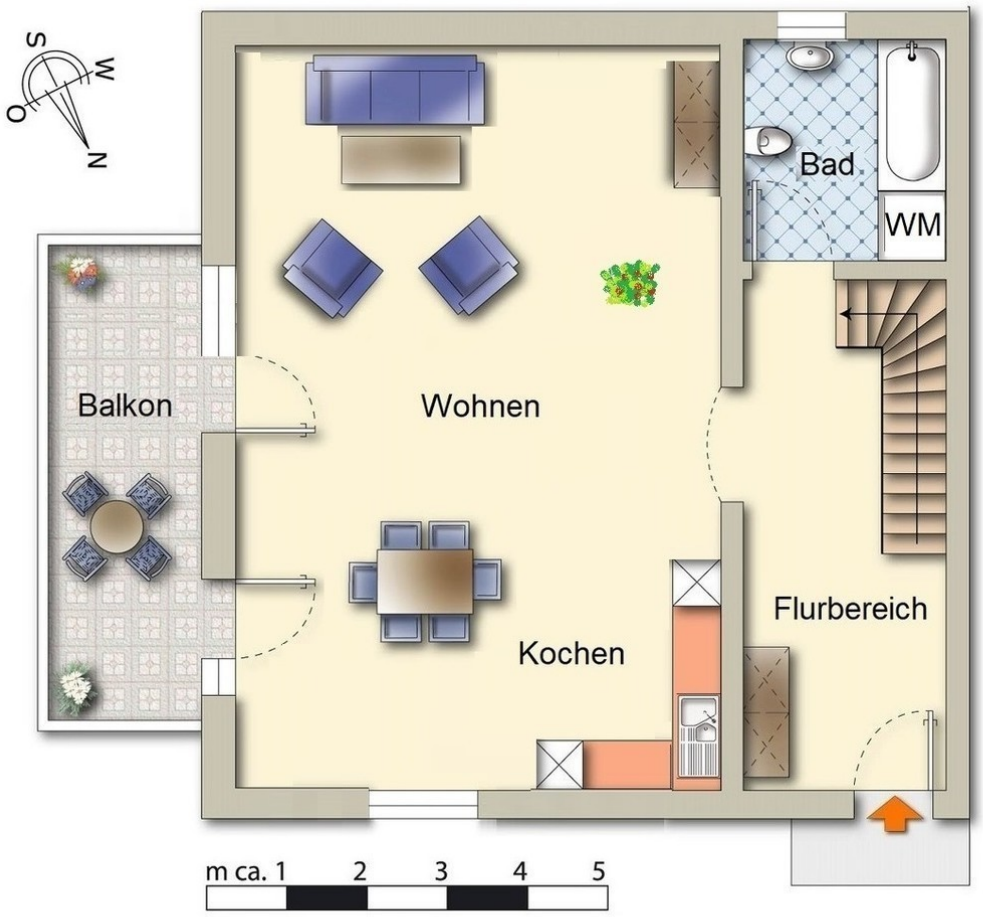
Weitere interessante Miet- und Kaufangebote finden Sie unter:
www.nn-immobilien.de

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.<br><br>Die Oberzentren Freiburg und Offenburg sind jeweils eine halbe Autostunde entfernt.<br>Kappel-Grafenhausen verfügt über einen eigenen Autobahnanschluss (Rheintalautobahn A5).<br><br>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.

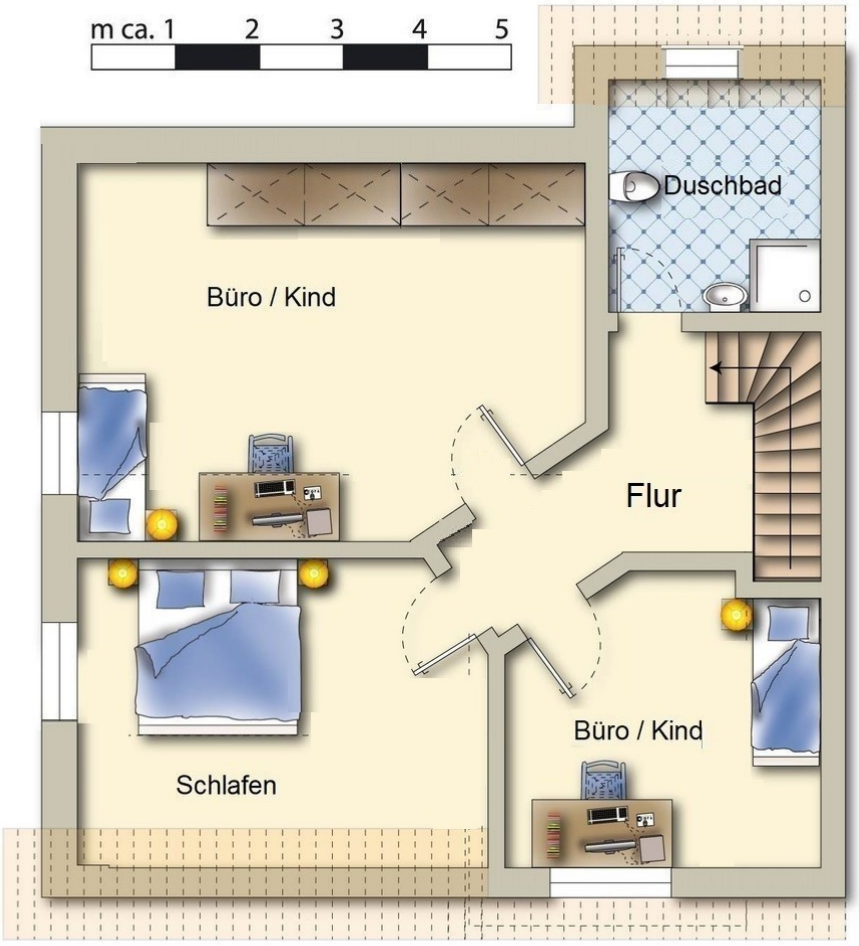
**Grundrisse: Grundriss - Skizze - visualisiert - I. OG**




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.