

Immo-ID: 110279

Anbieter-Objekt-ID: KS-13955



Preis/Kauf:

120.000,00 €

Wohnfläche:

191 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer:

5

Grundstücksfläche:

199 m<sup>2</sup>

Courage/Kaution:

Courage 3,57 % inkl. MwSt

Anbieter:

immoBLU GmbH

Herr Konstantin Scherf

Bahnhofstraße 11

76356 Karlsruhe-Weingarten

Telefon: 004972138134023

Mobil: 004972446098113

Telefax: 004972138134034

 **creditweb**  
So muss Baufinanzierung sein.

Ort:

76597 Loffenau

Beschreibung:

Perfekt für Altbau-Liebhaber mit handwerklichem Geschick

Diese urige Immobilie wurde in Fachwerkweise auf einem massiven Hochkeller aus Buntsandstein Mitte des 19.Jahrhunderts errichtet. Sie ist in der Liste der Kulturdenkmäler in Loffenau aufgenommen und steht somit unter Denkmalschutz.

Profitieren Sie bei der Sanierung dieses Fachwerkhauses von attraktiven Steuervorteilen und Abschreibungsmöglichkeiten.

Das Erdgeschoss wurde als Restaurant genutzt und ist entsprechend mit einer zünftig- rustikalen Gaststube, einer Schanktheke, Küche, Abstellräumen und WC-Anlagen ausgestattet. Die Ausstattung ist veraltet. Ein Weiterbetrieb als Gastronomie ist daher fraglich.

Im Ober- und Dachgeschoss befindet sich eine großzügige, gemütliche Wohnung mit \_Zimmern.

Historische Stilelemente wie Wände mit Sichtfachwerk und -mauerwerk, z.T. schöne Dielenböden und Holztüren verleihen der Immobilie ihren Charme.

Nun ist Ihre kreative Ader gefragt, um aus dieser denkwürdigen Immobilie ein geschichtsträchtiges und gleichzeitig komfortables Wohlfühlzuhause zu schaffen.

Da die Immobilie unter Denkmalschutz steht, ist ein



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.

**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110279

Anbieter-Objekt-ID: KS-13955



#### Beschreibung (Forts.):

Energieausweis nicht erforderlich.

#### Lage:

Die Gemeinde Loffenau liegt im Landkreis Raststatt in reizvoller Lage des Nordschwarzwaldes mit grandiosem Blick in die Rheinebene und die Vogesen.

Genießen Sie die traumhafte Lage mit dem Hausberg Teufelsmühle direkt vor der Haustür. Ein idealer Ausgangspunkt für Unternehmungen in der Natur: ob Nordic Walking, Wandern, Biken, Drachenfliegen....., hier wird so einiges geboten.

Vor Ort gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, 2 Kindergärten, Grundschule, nette Gastronomie, Arzt, Apotheke, Post,.....

Weitere Einkaufsmöglichkeiten und weiterführende Schulen befinden sich im 5 Kilometer entfernten Gernsbach.

Von Loffenau verkehren Busse Richtung Baden-Baden (über Gernsbach) und Bad Herrenalb. Von dort aus haben Sie jeweils S-Bahn-Anschluss.

Die Immobilie befindet sich am westlichen Ortsausgang in zentraler Lage von Loffenau unweit des Kurparks.

#### Ausstattung:

Die Immobilie von ca. 1855 besteht aus 1 Sockel-, 1 Erd-, 1 Ober- und 1 Dachgeschoss mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 191 m<sup>2</sup>.

Das Haus wird mit Pelletofen sowie Holzeinzelöfen beheizt. Im Laufe der Zeit wurden verschiedene Renovierungs- und Umbaumaßnahmen



## creditweb

So muss Baufinanzierung sein.



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort

creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110279

Anbieter-Objekt-ID: KS-13955

#### Ausstattung (Forts.):

durchgeführt.

Es stehen weitere Sanierungsmaßnahmen an.

#### Sonstiges:

Der Makler hat die veröffentlichten Angaben zur Immobilie nicht auf deren Vollständigkeit und Richtigkeit geprüft.

Die veröffentlichten Informationen beruhen auf Angaben der Verkäufer. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.

Bitte vergessen Sie nicht uns Ihre Telefonnummer zukommen zu lassen - Termine werden ausschließlich telefonisch vereinbart.

Der Käufer verpflichtet sich zur Zahlung einer Käuferprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % MwSt. auf den beurkundeten Kaufpreis. Die Provision ist mit Beurkundung verdient und fällig. Freiwillige Information: Mit dem Verkäufer wurde eine Provisionsvereinbarung in gleicher Höhe vereinbart.

Bitte geben Sie bei Ihren Anfragen sämtliche Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) an, damit wir problemlos mit Ihnen Kontakt aufnehmen können.

Vielen Dank!

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationenpflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO



**creditweb**

So muss Baufinanzierung sein.



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110279

Anbieter-Objekt-ID: KS-13955

Sonstiges (Forts.):  
einverstanden.

Gerne sind wir bei der Vermarktung Ihrer Immobilie  
behilflich.

Energiedaten (Forts.):  
Befeuerungsart: Alternativ  
Befeuerungsart: Pellets  
Baujahr: 2012  
Energiepass Wertklasse: D  
Energiepass Wärmewert: 88,4  
Energiepass Stromwert: 65,5  
Baujahr: 1948  
Heizungsart: Zentralheizung  
Befeuerungsart: Erdgas leicht  
Energiepass Wertklasse: D  
Energiepass Wärmewert: 88.40  
Energiepass Stromwert: 65.50  
Energiewert inkl. Warmwasser: Ja  
Energiepass Kennwert: 118.00  
Energieausweistyp: 3  
Zustand des Objekts: vollständig renoviert

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.



**creditweb**  
So muss Baufinanzierung sein.



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.

**BankingCheck.de**  
2015  
Bester Baufinanzierer  
Ausgabe 03/2015 | Im Vergleich 370 Anbieter

**BankingCheck.de**  
2015  
Baufinanzierung: sehr gut  
Ausgabe 03/2015 | Im Vergleich 97 Baufinanzierungen

**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de