

Meißenheim – Kürzell

# Charmantes Einfamilienhaus mit Potenzial: Großzügige Wohnfläche, Terrasse und Scheune zum Ausbauen

CODE DU BIEN: 24191047



PRIX D'ACHAT: 299.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 132 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 241 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24191047 - 77974 Meißenheim – Kürzell

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24191047 - 77974 Meißenheim – Kürzell

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24191047
Surface habitable	ca. 132 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1938
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	299.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24191047 - 77974 Meißenheim – Kürzell

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	344.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.10.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide		



CODE DU BIEN: 24191047 - 77974 Meißenheim – Kürzell

## La propriété



CODE DU BIEN: 24191047 - 77974 Meißenheim – Kürzell

## La propriété





CODE DU BIEN: 24191047 - 77974 Meißenheim – Kürzell

## La propriété



CODE DU BIEN: 24191047 - 77974 Meißenheim – Kürzell

## La propriété





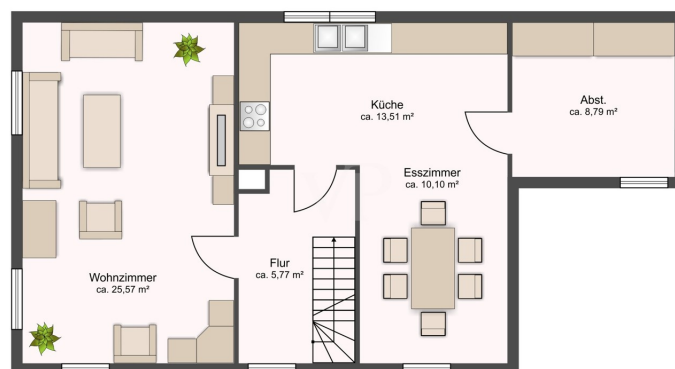
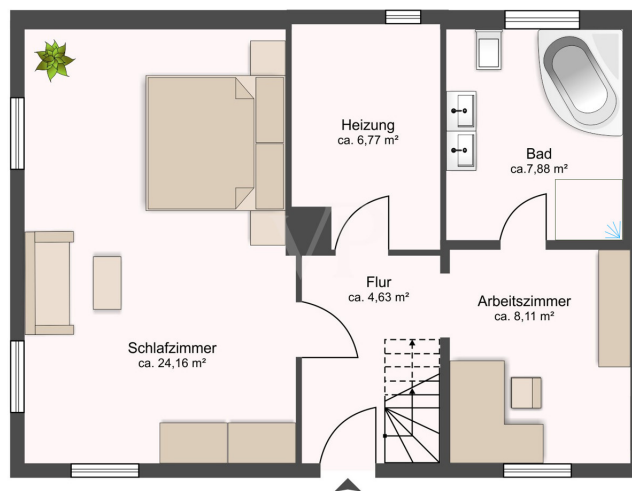
CODE DU BIEN: 24191047 - 77974 Meißenheim – Kürzell

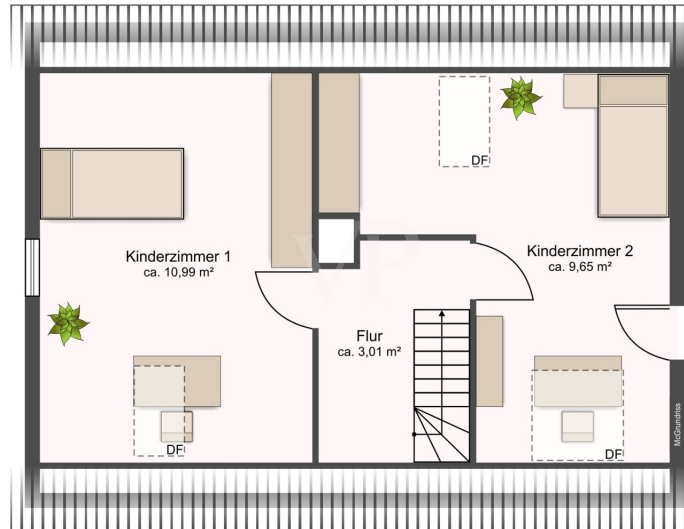
## La propriété



CODE DU BIEN: 24191047 - 77974 Meißenheim – Kürzell

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 24191047 - 77974 Meißenheim – Kürzell**

## Une première impression

Dieses charmante Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1938 und im Jahr 1950 kernsaniert, bietet auf ca. 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 241 m<sup>2</sup> Raum für Ihre Wohnträume. Das Haus wurde über die Jahre hinweg kontinuierlich modernisiert und besticht durch seinen einzigartigen Charakter und seine vielseitige Nutzbarkeit. Die Eigentümer haben beim Kauf im Jahr 2000 nochmals umfangreich renoviert. Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich ein stilvolles Badezimmer, ein Heizraum sowie ein Schlafzimmer, das sich ideal als Gästebereich oder privater Rückzugsort eignet. Das Obergeschoss ist das Herzstück des Hauses. Ein großzügiges Wohnzimmer lädt zu gemütlichen Abenden und entspannten Stunden ein. Die große Küche ist offen gestaltet und geht fließend in ein Esszimmer über, das sich hervorragend für gesellige Mahlzeiten und Zusammenkünfte eignet. Zusätzlich gibt es hier einen Hauswirtschaftsraum, der viel Stauraum und eine praktische Arbeitsfläche bietet. Im Dachgeschoss befinden sich zwei helle und freundliche Schlafzimmer, die ausreichend Platz für die ganze Familie oder auch für ein zusätzliches Arbeitszimmer bieten. Besonders hervorzuheben ist die große Scheune, die direkt an das Haus angebaut ist. Sie bietet Ihnen viel Ausbaupotenzial, um Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen – sei es als zusätzlicher Wohnraum, Atelier oder Hobbywerkstatt. Hier befindet sich auch eine praktische Hofküche, die zusammen mit der einladenden Terrasse perfekt für Feierlichkeiten im Freien geeignet ist. Das Haus wurde über die Jahre hinweg laufend modernisiert und liebevoll gepflegt, sodass es sich in einem ordentlichen Zustand befindet. Es bietet ausreichend Platz für ein komfortables und harmonisches Familienleben und lässt dabei Raum für persönliche Gestaltungsideen. Entdecken Sie dieses besondere Einfamilienhaus mit seinem einzigartigen Charakter und den vielen Nutzungsmöglichkeiten. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 24191047 - 77974 Meißenheim – Kürzell

## Tout sur l'emplacement

Meißenheim ist eine charmante Gemeinde im Herzen des Ortenaukreises, die mit ihrer ländlichen Idylle und gleichzeitig guten Anbindung an nahegelegene Städte überzeugt. Hier findet man eine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre, umgeben von Wiesen und Wäldern, ideal für Naturfreunde und Erholungssuchende. Trotz der ländlichen Lage bietet Meißenheim eine gute Infrastruktur: Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar, und die Autobahn A5 ist in wenigen Minuten zu erreichen, was eine schnelle Verbindung nach Offenburg, Lahr oder auch Freiburg ermöglicht. Zudem ist die Region von einem aktiven Vereinsleben geprägt, das für ein starkes Gemeinschaftsgefühl sorgt. Durch die Nähe zum Rhein und die malerischen Landschaften bietet Meißenheim einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. Wanderwege, Radstrecken und Naturgebiete laden zur aktiven Freizeitgestaltung ein. Für Familien, Pendler und Ruhesuchende stellt Meißenheim eine attraktive Wohnlage dar, die ländliches Wohnen mit städtischer Nähe verbindet. Hier können Sie das Beste aus beiden Welten genießen – naturnahes Wohnen und gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an städtische Infrastrukturen.

CODE DU BIEN: 24191047 - 77974 Meißenheim – Kürzell

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 344.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist H.  
GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.  
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



CODE DU BIEN: 24191047 - 77974 Meißenheim – Kürzell

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ilja Stürz

---

Lange Straße 29 Offenbourg  
E-Mail: [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)