

# IMMOBILIENEXPOSÉ

Moderne Doppelhaushälfte  
mit Garten und Pool, voll unterkellert,  
Photovoltaikanlage, Fernwärme, 2-PKW-Carport  
in 79350 Sexau



  
**TETIK IMMOBILIEN**  
DAS BESTE ERGEBNIS FÜR IHRE IMMOBILIE



## Grunddaten

<b>Objektart</b>	Doppelhaushälfte
<b>Adresse</b>	79350 Sexau
<b>Baujahr</b>	2019
<b>Verfügbar</b>	August 2022
<b>Flächenaufstellung</b>	
<b>Wohnfläche</b>	ca. 112 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 288 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 60,26 m <sup>2</sup>
<b>Raumangebot und Ausstattung</b>	
<b>Zimmer</b>	4
<b>Bad</b>	1
<b>WC</b>	1
<b>Keller</b>	voll unterkellert
<b>Parkierung</b>	Carport für 2 PKW
<b>Objektzustand</b>	gepflegt
<b>Kaufpreis</b>	
<b>Kaufpreis</b>	Ihr bestes Angebot
<b>Käuferprovision</b>	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis

## Objektbeschreibung

Die sehr schöne, 2019 in Massivbauweise erbaute Doppelhaushälfte eignet sich hervorragend für eine Familie mit Kindern, die sich ein modernes Eigenheim mit Garten in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend wünscht.

Die Wohnfläche von ca. 112 qm verteilt sich über 2 Etagen auf 4 Zimmer, eine offene Küche, 2 Dielen, ein Bad mit Wanne und Dusche, ein Gäste-WC und eine Abstellkammer. Die formschöne, zentral angeordnete weiße Holzterasse sorgt für funktionelle Abläufe zwischen den Etagen. Im OG wurde der Kniestock auf 1 Meter erhöht und bietet so mehr Stellmöglichkeiten für Möbel.

Eine große Glas-Schiebetür führt im Erdgeschoss auf die freie Terrasse sowie in den angrenzenden Garten mit kleinem Pool. Von hier aus hat man einen wunderschönen Blick auf die dahinterliegenden Wiesen und den Wald. Eine weitere Glastür führt vom Essbereich aus auf die zweite, überdachte Terrasse.

Das Haus hat durch Photovoltaik-Elemente und eine Wärmepumpe sehr effiziente Energiewerte. Es ist komplett unterkellert, der Keller hat eine hohe Raumdecke und könnte bei Bedarf als Wohnraum ausgebaut werden. Auch der Dachspitz könnte durch Ausbau weitere ca. 25 qm Wohnfläche liefern.

Der Carport bietet Platz für zwei PKW sowie Stauraum für Garten- oder Sportgeräte.

Für eine zukünftige E-Ladestation sowie einen Glasfaseranschluß wurden bereits Leerrohre installiert.

## Geben Sie Ihr bestes Angebot ab!

1. Termin vereinbaren.
2. Objekt besichtigen.
3. Bis zum 23.09.2022 verbindlich einmaliges Angebot abgeben.
4. Das beste Angebot wird berücksichtigt.

## Lage

Sexau ist eine kleine Gemeinde mit ca. 4000 Einwohnern zwischen Freiburg und Emmendingen. Es liegt im Regierungsbezirk Freiburg und im Landkreis Emmendingen. Die A5 ist nur 12 km entfernt und die Rheintalstrecke der DB wird ebenfalls schnell über Freiburg (ICE) oder über Denzlingen, respektive Emmendingen (Regionalbahnen) erreicht. Außerdem bestehen Busverbindungen nach Freiburg, Waldkirch, Denzlingen oder Emmendingen. Der kleine Ferienort hat eine Grundschule, verschiedene Geschäfte für den täglichen Bedarf und Sportmöglichkeiten, insbesondere Fußball, Tennis und einen Turnverein. Eine evangelische Kirche gibt es auch, da Sexau historisch zum Landesteil Baden-Durlach gehörte. Das Haus liegt zentrumsnah und hat einen wunderbaren Ausblick auf die bezaubernde badische Landschaft und auf die Emmendinger Hochburg.





## Ausstattung

### Fußböden:

Vinyl, Fliesen, Auslegware

### Wände:

Putz, Tapete

### Fenster, Eingangs- und Terrassentüren:

3-fach isolierverglast  
Kunststoff und Kunststoffrahmen  
innen weiß, außen anthrazit  
außenliegende Rolläden, elektrisch

### Türen + Zargen:

Holz, weiß

### Treppe:

Stufen und Handlauf Holz,  
weiß lackiert mit Edelstahlsprossen

### Küche:

Einbauküche mit Marken-Einbaugeräten  
und im Kochfeld integriertem Dunstabzug  
(im Kaufpreis enthalten)

### Bad:

Doppelwaschplatz  
Badewanne  
Raindance-Dusche  
WC  
Handtuchtrockner

### Heizung:

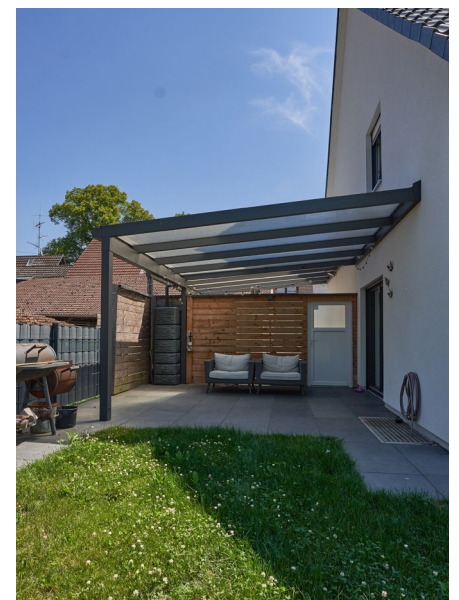
Wärmepumpe  
Fußbodenheizung EG + OG

### Kommunikation:

SAT-Schüssel, DSL-Anschluss, Internet-  
und TV-Anschlüsse in jedem Zimmer und  
auf überdachter Terrasse

### Sicherheitstechnik:

Kameraüberwachtes Anwesen



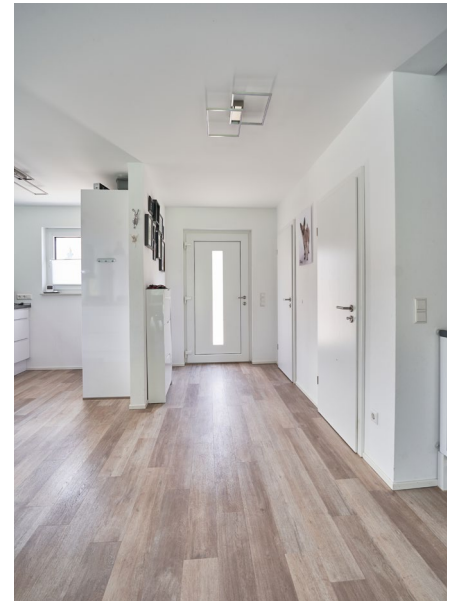
## Sonstiges

Interessiert? Dann vereinbaren Sie am besten noch heute einen Besichtigungstermin mit uns, dem Team Tetik Immobilien! Wir freuen uns über Ihr Interesse an diesem Objekt. Sehr gerne zeigen wir Ihnen die Doppelhaushälfte und beraten Sie in allen Fragen rund um den Erwerb. Wir kümmern uns auch um den Verkauf oder die Vermietung Ihrer bisher bewohnten Immobilie.

Alle Angaben zum Objekt erfolgen nach Mitteilung unseres Auftragsgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, insbesondere der Flächen und Maße, wird keine Haftung übernommen. Bei Weitergabe an Dritte entsteht Provisionspflicht. Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. 19% MwSt.



Erdgeschoß



Erdgeschoß





Obergeschoß



Obergeschoß

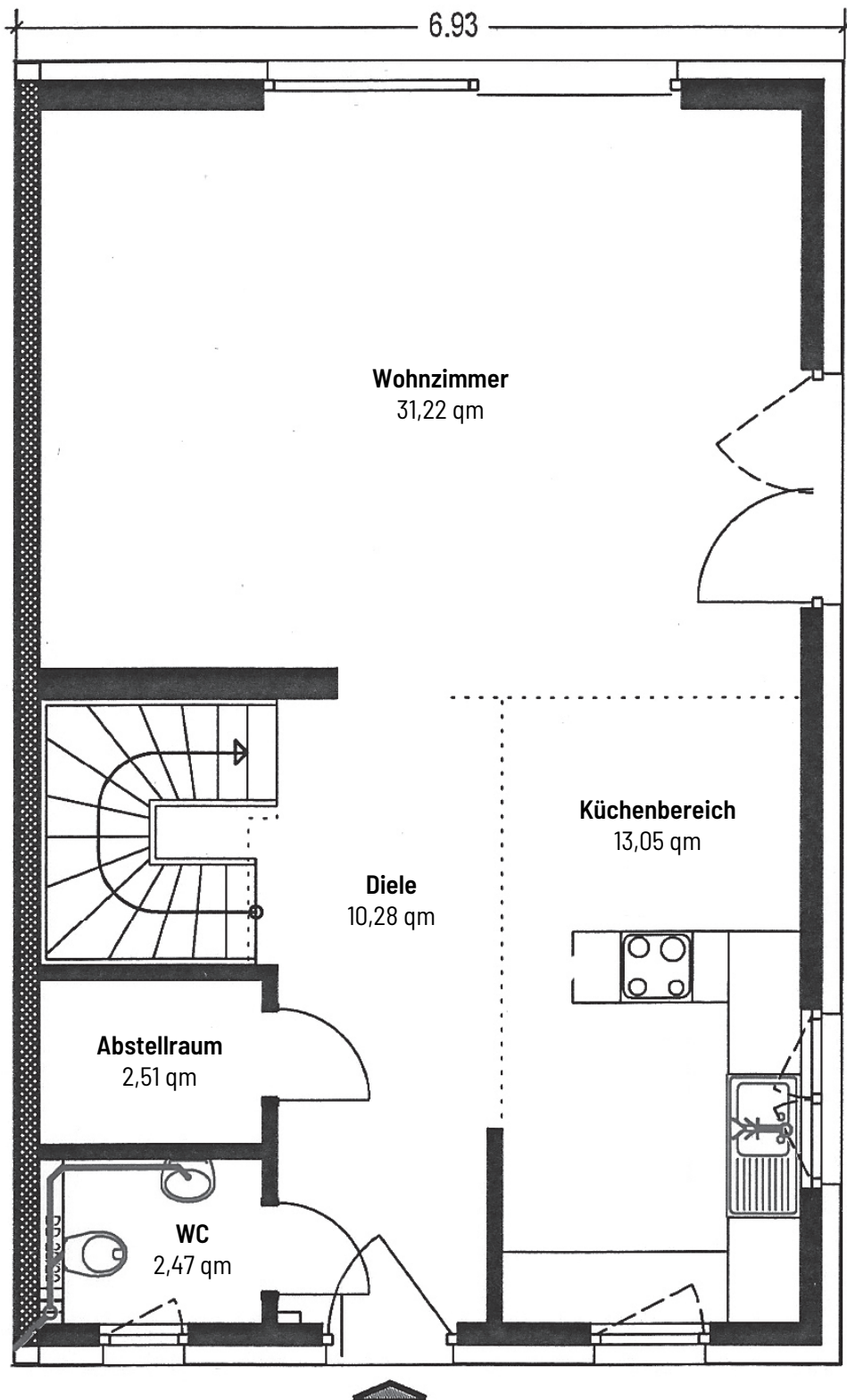


Obergeschoß





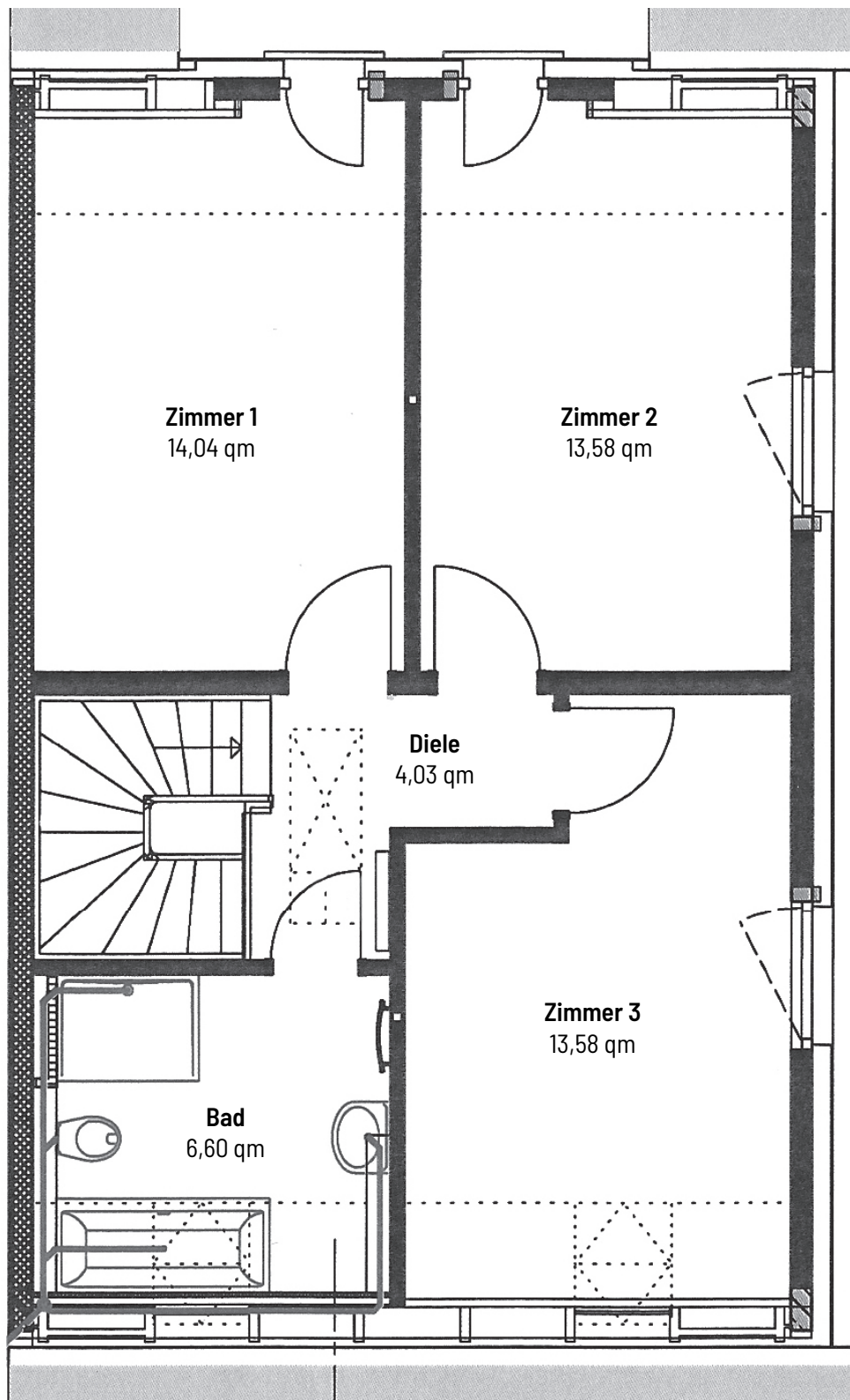
Grundriss  
EG



Ohne Maßstab

**Gesamt-Wohnfläche EG**  
59,54 qm

Grundriss  
0G

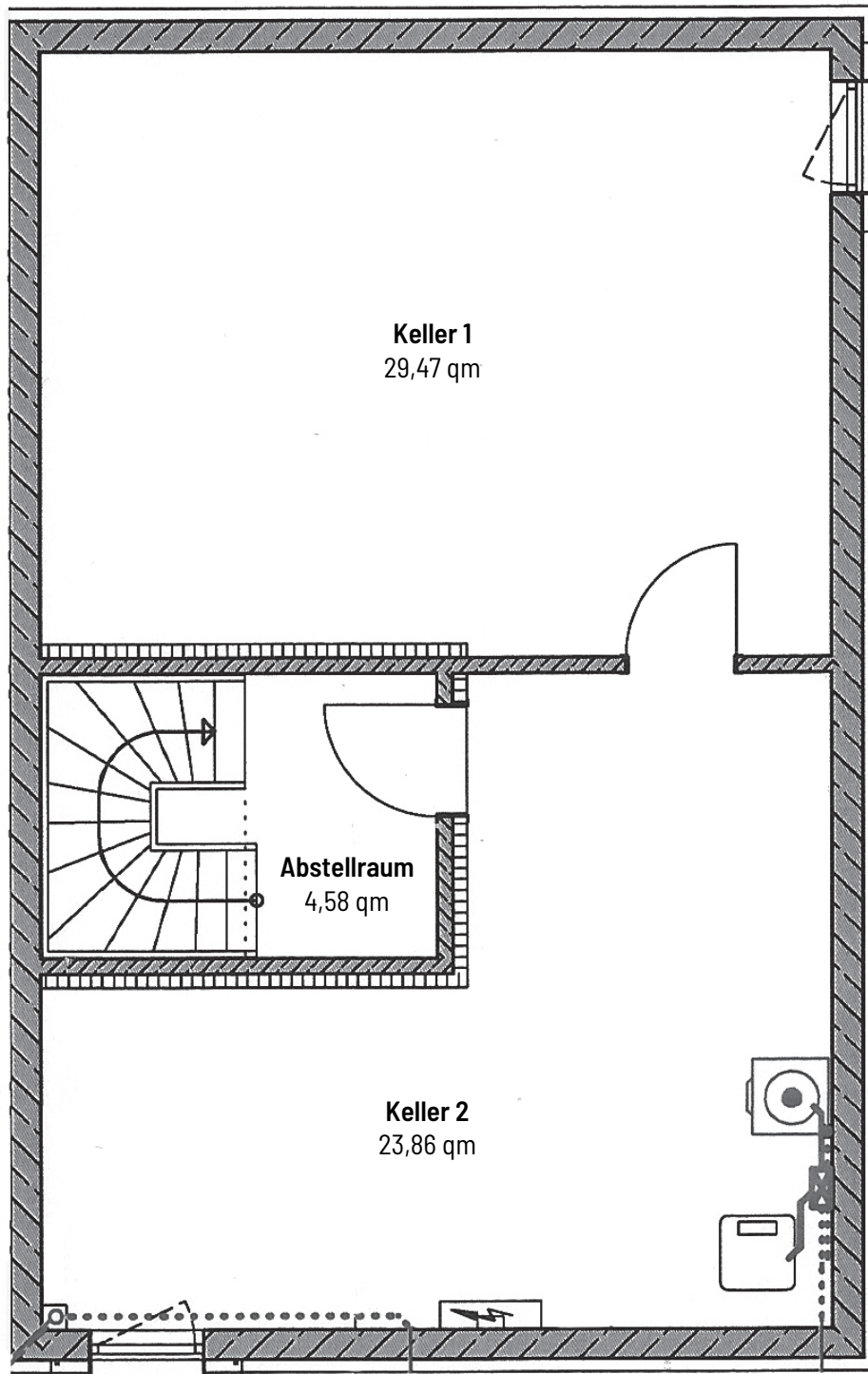


Ohne Maßstab

Gesamt-Wohnfläche 0G  
52,27 qm



**Grundriss**  
Keller



Ohne Maßstab

**Gesamt-Nutzfläche Keller**  
60,26 qm



**TETIK IMMOBILIEN**

Einfach  
mal die  
Experten  
fragen!

**Anbieter:**

**Tetik Immobilien GmbH**

»Villa Eglau«

Lange Straße 103

79183 Waldkirch

**Geschäftsführer:**

Serkan Tetik

Tel. 07681-49 28 320

Fax 07681 - 49 28 32 22

info@tetik-immobilien.de

www.tetik-immobilien.de



**Ansprechpartner:**

Serkan Tetik

Tel. 07681-49 28 320

info@tetik-immobilien.de



**Bankverbindung:**

Raiffeisenbank Denzlingen-Sexau eG

BIC: GENODE61DEN

IBAN: DE05 6806 2105 0000 6543 29

**Amtsgericht Freiburg**

HRB 711412

**Steuer-Nr.**

05079/01841