

IMMOBILIENEXPOSÉ

Bezaubernde
3-Zimmer-Maisonette-Wohnung
in Mehrfamilienhaus
in 79183 Waldkirch




TETIK IMMOBILIEN
DAS BESTE ERGEBNIS FÜR IHRE IMMOBILIE

Objektbeschreibung

Diese bezaubernde 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung befindet sich im Hochparterre und im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 12 Wohneinheiten mitten im Herzen von Waldkirch.

Die Wohnung hat 2 separate Eingänge - einen im Hochparterre und den zweiten im 1. OG. Hier befindet sich auch die Gegensprechanlage mit Kamera und Türöffner. Über das gepflegte Treppenhaus oder barrierefrei mit dem Aufzug gelangt man zu beiden Eingangstüren.

Die Wohnfläche von ca. 114,42 qm verteilt sich im unteren Bereich auf eine Diele, das Schlafzimmer mit Loggia, ein Kinderzimmer, das Master-Bad und eine Abstellkammer. Eine Holz-Treppe führt von der Diele in das 1. Obergeschoss, wo sich die offene Küche, das Wohnzimmer mit Essbereich und großer Loggia, ein Flur und das Gäste-WC mit Abstellraum befinden.

Das äußerst großzügige Master-Bad beinhaltet 2 Waschtische, eine Badewanne, Dusche, WC und Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Die Küche bietet Platz für eine moderne Einbauküche und hat einen Abluftkanal für einen Dunstabzug. Im Wohnzimmer ist der Anschluss für einen Kaminofen oder Kachelofen vorbereitet.

Bodentiefe Fenster und Balkontüren in Schlaf- und Wohnzimmer geben den Räumen Helligkeit und Größe. Die beiden Loggien mit Rundbögen erweitern die Wohnung optimal und bieten wundervollen Platz zum Draußensitzen mit Blick ins Städtle.

Zur Wohnung gehören ein abgeschlossener Kellerraum und ein Tiefgaragen-Stellplatz. Außerdem befindet sich auf dem Grundstück eine gemeinsam nutzbare Fahrrad- und Kinderwagengarage.

Lage

Waldkirch mit seiner malerischen Innenstadt ist eine Große Kreisstadt und liegt rund 16 km nordöstlich von Freiburg bzw. 10 km von Emmendingen entfernt. Die Stadt ist geprägt von einem hohen Freizeitwert infolge eines vielfältigen kulturellen Angebots sowie sehr



umfassenden Möglichkeiten zur sportlichen Entfaltung. Die Lage am Fuße des Kandels und die Nähe zum Markgräfler Land sowie dem Kaiserstuhl ermöglichen das Leben in einer Region, in der andere ihren Urlaub verbringen. In Waldkirch gibt es viele Geschäfte, alteingesessene Handwerksbetriebe und zahlreiche Wirtshäuser mit ihrer berühmten traditionellen badischen Küche, sowie auch Restaurants mit internationalen Spezialitäten. Auch die medizinische Versorgung ist vorbildlich. Es gibt Fachärzte, mehrere Apotheken und ein Krankenhaus vor Ort. Waldkirch verfügt über zahlreiche Kitas, Kindergärten sowie ein vollständiges Angebot aller Schultypen. Daneben ist die Verkehrsanbindung als sehr gut zu bezeichnen. Über die B 294 erreicht man rasch und bequem Freiburg bzw. über die A5 Basel, Stuttgart und Frankfurt. Waldkirch ist ferner Mitglied im REGIO-Verkehrsverbund, welcher mit der Elztalbahn sowie guten Busverbindungen nach Freiburg, Denzlingen, Emmendingen und Offenburg das öffentliche Nahverkehrsangebot sehr gut abdeckt.

Die Wohnung befindet sich in der Stadtmitte von Waldkirch, in einer Minute erreicht man zu Fuß den Marktplatz.

Grunddaten

Objektart	3-Zi-Maisonette-Whg.
Adresse	79183 Waldkirch
Baujahr	2012
Verfügbar	September 2022
Flächenaufstellung	
Wohnfläche	ca. 114,42 m ²
Raumangebot	
Zimmer	3
Küche	1
Bad	1
WC	1
Keller	1 Abstellraum
Parkierung	1 TG-Stellplatz
Objektzustand	gepflegt
Kaufpreis	
Kaufpreis	610.000 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.

Ausstattung

Fußböden:

Echtholz-Parkett Ahorn, Fliesen

Wände:

Putz, gestrichen

Fenster und Terrassentüren:

2-fach isolierverglast mit weißen Kunststoffrahmen
außenlaufende Rollos, manuell
im OG: große Schiebe-Terrassentür

Eingangstüren:

Sicherheitstüren (Prüm-Türenwerk)

Zimmertüren:

Holzglatttüren in Holzargen
im EG: 1 Tür mit Oberlicht

Küche:

Fliesenboden, Fliesenschild im Arbeitsbereich
Abluft für Dunstabzug

Sanitär:

Fliesenboden
Wände bis auf ca. 1,90 m gefliest
sonst Putz, gestrichen
Bad: 2 Waschplätze, Badewanne, Dusche, WC
Gäste-WC: Handwaschbecken, WC
Keramik: Duravit
Armaturen: Reisser
Belüftung über Belüftungskanal

Heizung:

Zentralheizung Pellets
Fußbodenheizung

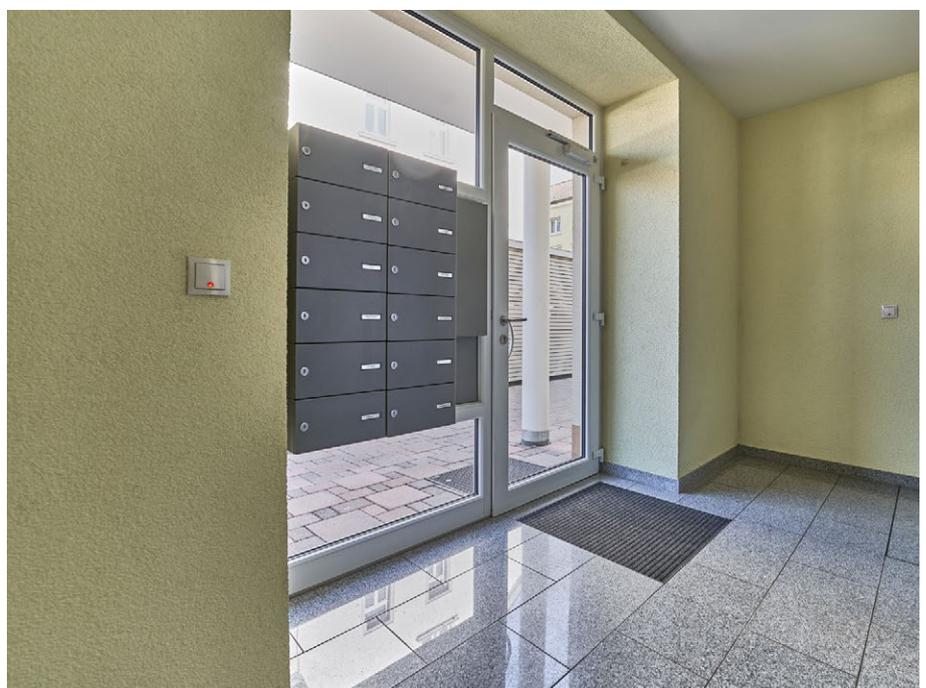
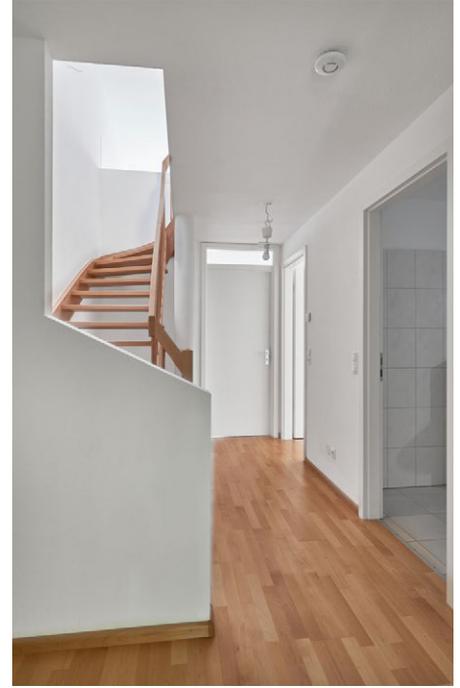
Sonstiges

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 Wohnung und beraten Sie in allen Fragen rund um den Erwerb. Wir kümmern uns auch um den Verkauf oder die Vermietung Ihrer bisher genutzten Immobilie.

Alle Angaben zum Objekt erfolgen nach Mitteilung unseres Auftraggebers. 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.



Eingangsbereich



Erdgeschoß



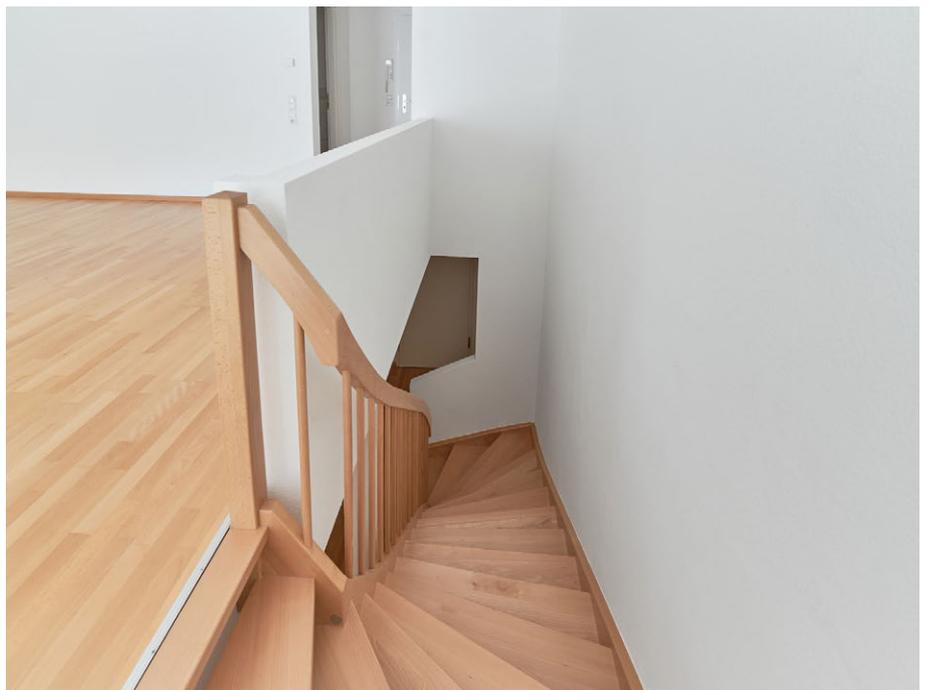
Erdgeschoß



Erdgeschoß



Obergeschoß



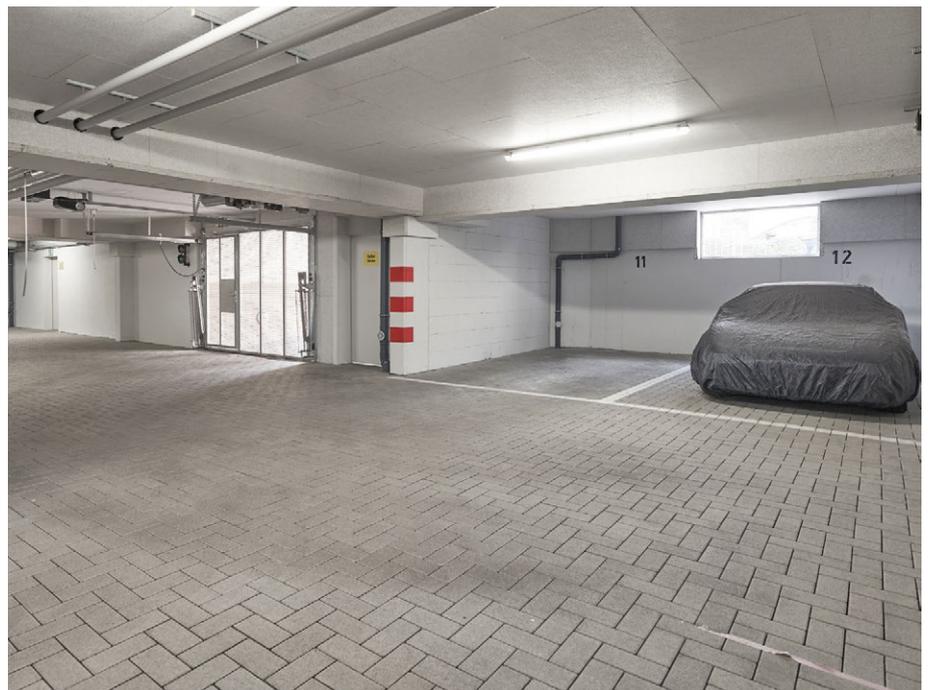
Obergeschoß



Obergeschoß



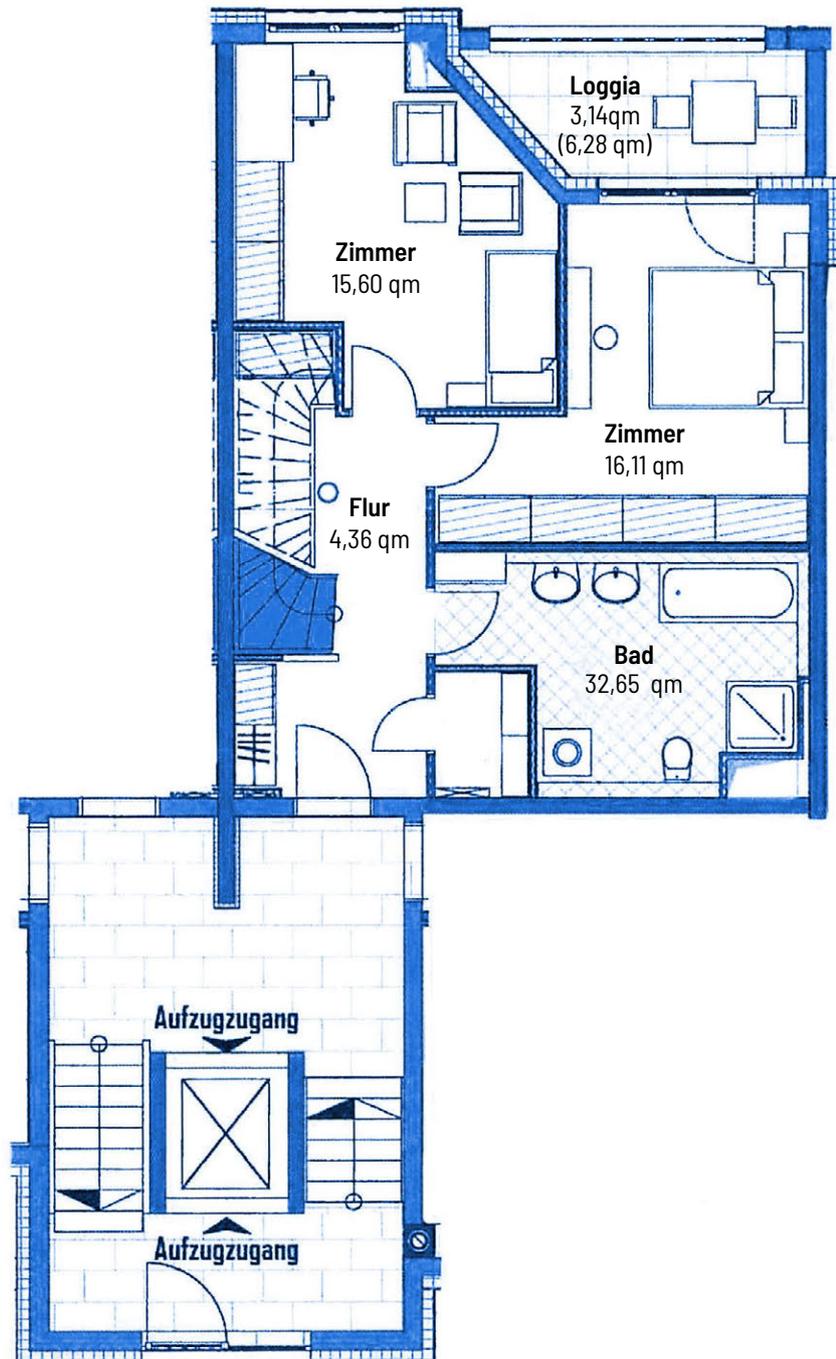
Obergeschoß / TG



TG / Fahrradgarage



Grundriss
Erdgeschoß
58,38 qm



Ohne Maßstab

Grundriss
Obergeschoß
56,04 qm



Ohne Maßstab



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