

# IMMOBILIENEXPOSÉ

**Großzügiges freistehendes  
Einfamilienhaus mit 4 Etagen**  
in 79215 Elzach



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

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche, im Jahre 1990 massiv erbaute Wohnhaus liegt terrassenartig über 4 Geschosse angelegt am Ortsrand von Elzach und bietet Ihnen wundervolle Ausblicke in die pittoreske Landschaft des Elztals.

Großzügige 440 qm Wohnfläche verteilen sich auf insgesamt 10 Zimmer, 3 Bäder und 2 Gäste-WCs und bieten so Platz für eine große Familie, Mehrgenerationenwohnen oder die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten im eigenen Haus zu vereinen.

Von der Straße aus führt eine Treppe zum Eingangsbereich, alternativ gelangt man über die Doppel-Garage mit elektrischem Tor in die erste Hausebene, wo sich der Heizungsraum, ein Weinkeller, ein Abstellraum, ein Hobbyraum, eine Sauna mit Dusche sowie ein Gäste-WC und eine Diele mit Garderobe befinden. Von hier betritt man das erste Treppenhaus, welches in gerader Linie bis zum zweiten Obergeschoss führt.

Das 1. OG ist aufgeteilt in eine Diele, die Bibliothek, ein Arbeitszimmer mit Terrasse, ein Schlafzimmer und ein großes Bad mit nachfolgendem Ankleidezimmer.

Im 2. OG befinden sich eine Diele, ein Gäste-Zimmer, ein Gäste-WC, die Küche, ein sehr großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich und Luftraum in die Galerie sowie ein Wintergarten und eine Terrasse. Ein Kamin aus dem 19. Jahrhundert sorgt hier für zusätzliche Behaglichkeit in der kalten Jahreszeit. Im Dielenbereich beginnt das zweite Treppenhaus, über welches der Zugang zum Dachgeschoss und der Ausgang auf die rückseitige Terrasse erfolgt.

Im DG gibt es schließlich 3 weitere Zimmer, ein Bad, ein Duschbad und eine offene Galerie mit Blick in das darunterliegende Wohnzimmer.

Auf der rückseitigen Terrasse, die über die gesamte Hausbreite reicht, ist Platz zum gemütlichen Draußensitzen, außerdem gelangt man von hier aus über Treppen hinunter bis zum Eingangsbereich.

Die außergewöhnliche Innenraumgestaltung und Einrichtung des gesamten Objektes hat seinen Ursprung in der Berufung des bisherigen



gen Eigentümers: der Handel mit Antiquitäten. Jeder Raum hat einen eigenen Charakter, Spezialtapeten, antiquarische Möbel und Skulpturen, Bilder und Kunstwerke verleihen dem Haus ein ganz besonderes Flair. Auch die individuell gefertigten schmiedeeisernen Balkon- und Terrassengeländer sowie Zaun und Tür mit vergoldeten Elementen zeigen die Extravaganz des Ensembles.

Auf Wunsch könnte die gesamte Einrichtung gegen einen zu verhandelnden Aufpreis mit erworben werden.

## Lage

Elzach liegt ca. 25 km nördlich von Freiburg entfernt und hat mit Bus und PKW über die Landstraße schnelle Anbindung an die Umgebung und an die Autobahn A5. Vom nahe gelegenen Bahnhof aus kann man auch die Regionalbahnen nach Denzlingen, Emmendingen und Freiburg bequem erreichen. Dadurch ist eine schnelle Anbindung an Freiburg und Offenburg mit der Bundesbahn (und damit auch mit dem ICE) gegeben.

Der Ort liegt mitten in der bezaubernden Landschaft Südbadens und hat eine sehr gute Infrastruktur mit allen Schularten, Kindergärten und Sporteinrichtungen. Ferner gibt es viele Geschäfte, Ärzte und Apotheken, Restaurants und Wirtshäuser.

Das Haus liegt am Ortsrand in fußläufiger Nähe zum Stadtzentrum.

## Grunddaten

<b>Objektart</b>	Einfamilienhaus
<b>Adresse</b>	79215 Elzach
<b>Baujahr</b>	1990
<b>Verfügbar</b>	nach Vereinbarung
<b>Flächenaufstellung</b>	
<b>Wohnfläche</b>	ca. 440 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 596 m <sup>2</sup>
<b>Raumangebot und Ausstattung</b>	
<b>Zimmer</b>	10
<b>Bäder</b>	3
<b>Gäste-WC</b>	2
<b>Keller</b>	ja
<b>Parkierung</b>	Garage für 2 PKW + Carport
<b>Objektzustand</b>	gepflegt
<b>Kaufpreis</b>	
<b>Kaufpreis</b>	859.000,00 €
<b>Käuferprovision</b>	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis



## Ausstattung

### Fußböden:

Echtholzparkett  
Fliesen

### Wände:

hochwertige Spezialtapeten  
Holzvertäfelung

### Fenster und Terrassentüren:

2-fach isolierverglast mit weißen  
Metallrahmen  
elektrische und manuelle Außenrollos

### Zimmertüren:

Sonderanfertigungen aus Echtholz

### Küche:

Einbauküche mit Markengeräten, Kochblock  
und Gas-Herd

### Sanitär:

Böden und Wände gefliest  
hochwertige Marken-Keramik und -Armaturen  
alle Bäder und WCs mit Tageslicht und zusätz-  
licher elektrischer Lüftung

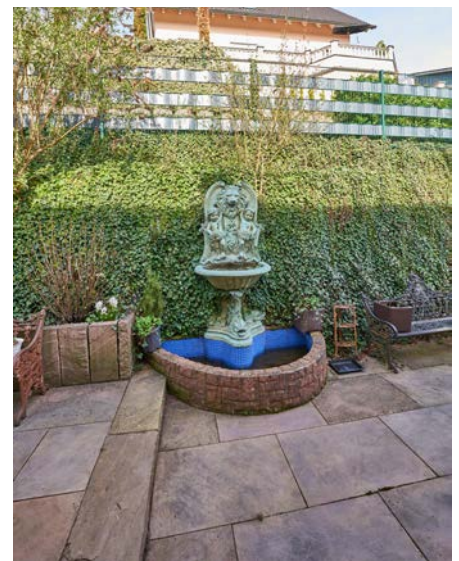
### Heizung/ Klima und Warmwasser:

Zentralheizung Öl  
Heizkörper mit Thermostatventilen  
Kamin im Wohnzimmer  
3. + 4. Geschoss Fußbodenheizung und Klima-  
anlage in allen Zimmern  
Solarthermien für Warmwassererzeugung

## Sonstiges

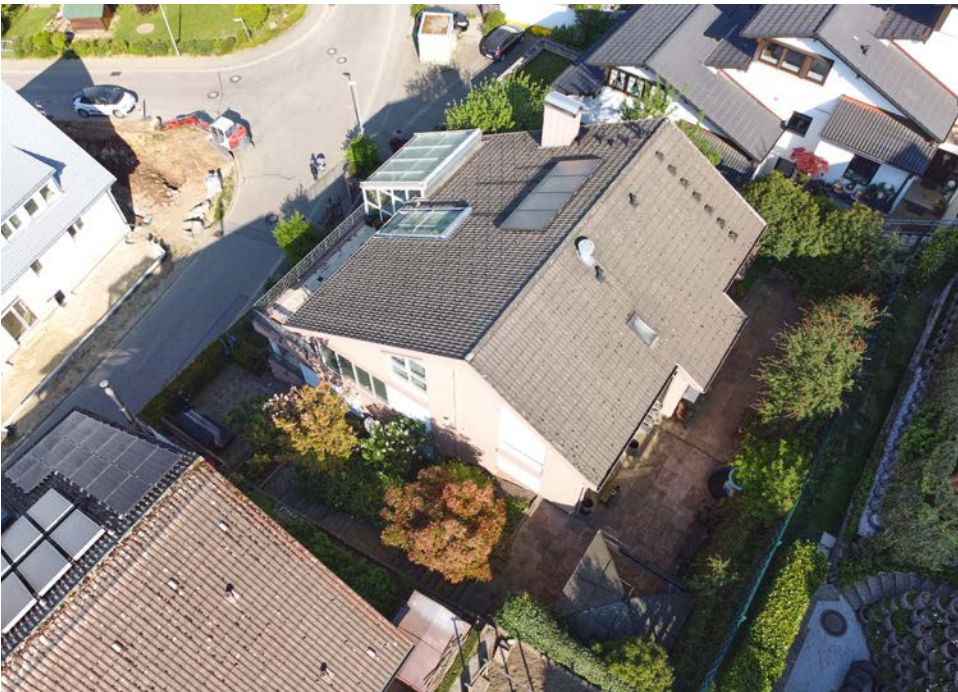
Interessiert? Dann vereinbaren Sie am besten noch heute einen Besichtigungstermin mit uns, dem Team Tetik Immobilien! Wir freuen uns über Ihr Interesse an diesem Objekt. Sehr gerne zeigen wir Ihnen dieses außergewöhnliche Haus und beraten Sie in allen Fragen rund um den Erwerb. Wir kümmern uns auch um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

Alle Angaben zum Objekt erfolgen nach Mitteilung unseres 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.





Außenansicht





Außenansicht/Erdgeschoß





Erdgeschoß





1. Obergeschoß





1. Obergeschoß





1. Obergeschoß





1. Obergeschoß



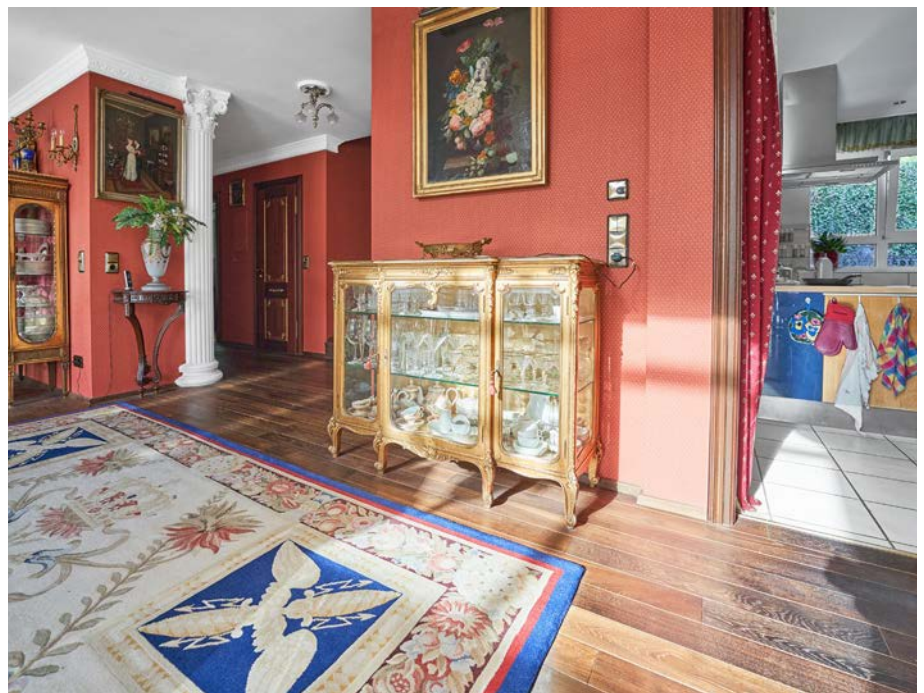


1. Obergeschoß





2. Obergeschoß





2. Obergeschoß





2. Obergeschoß



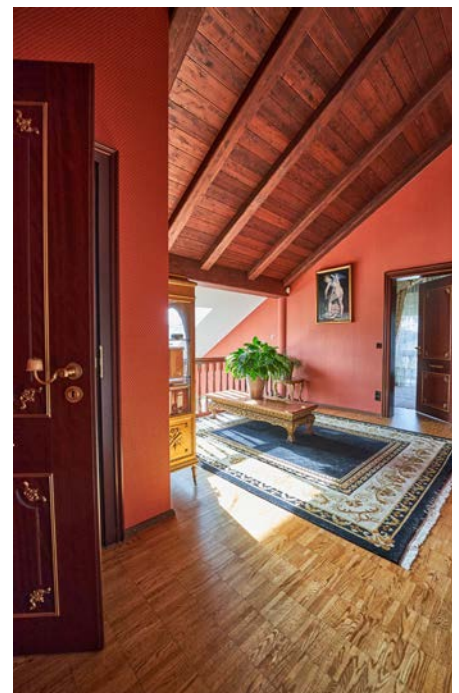


2. Obergeschoß





2. Obergeschoß/Dachgeschoß





Dachgeschoß





Dachgeschoß





Dachgeschoß





Dachgeschoß





Dachgeschoß



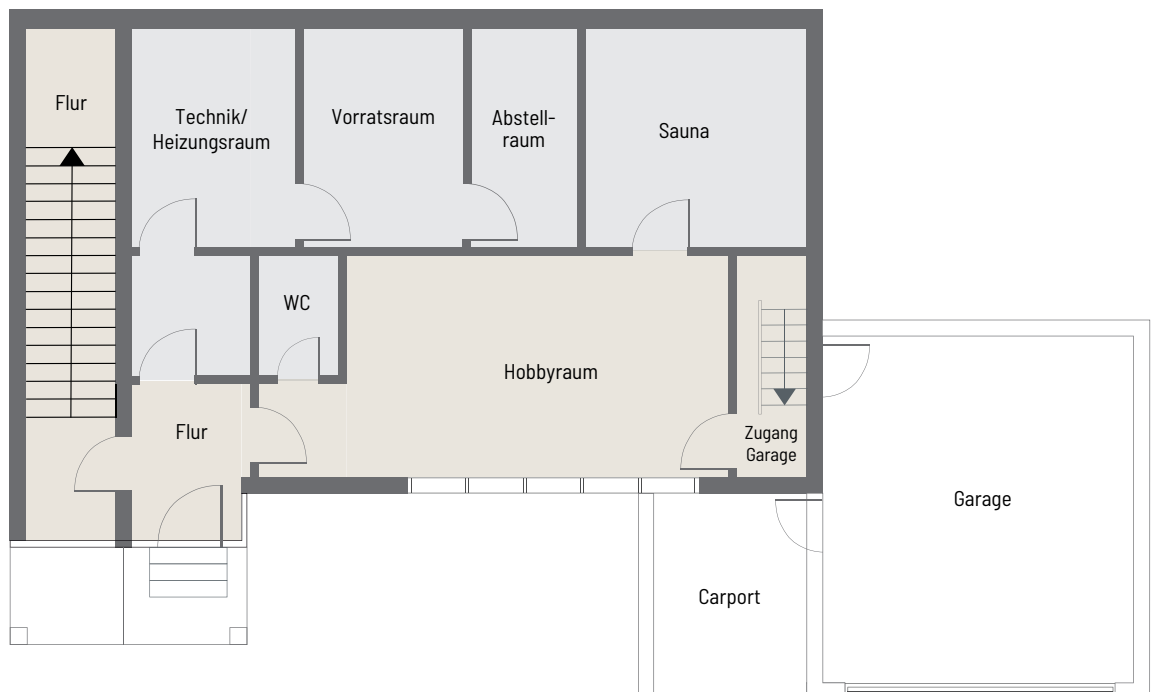


Aussenansicht





**Grundriss**  
Erdgeschoß



**Ohne Maßstab**



**Grundriss**

1. Obergeschoß



Ohne Maßstab



**Grundriss**

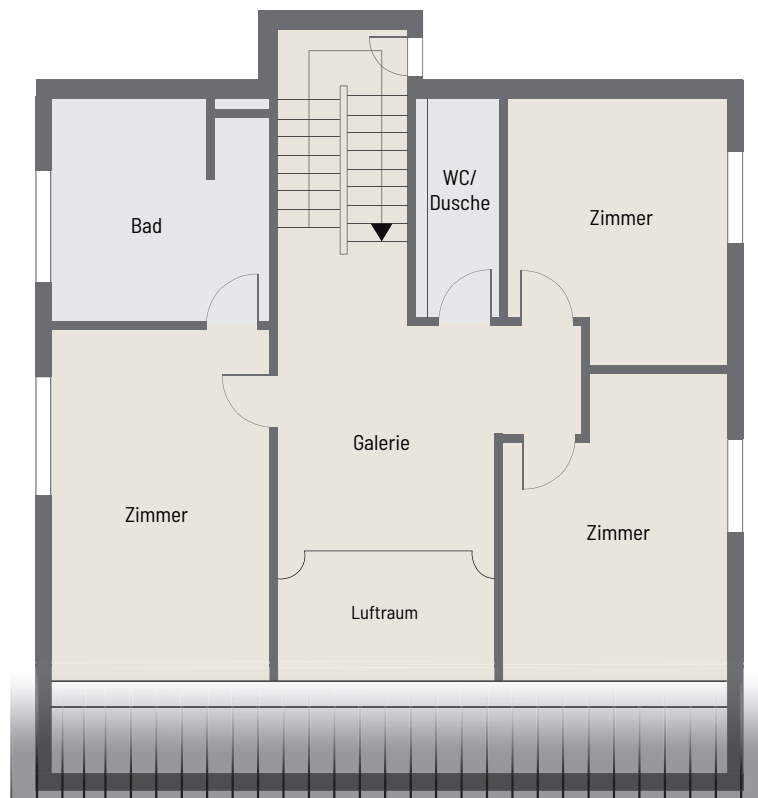
2. Obergeschoß



Ohne Maßstab



**Grundriss**  
Dachgeschoß



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