

IMMOBILIENEXPOSÉ

Wunderschöne **Maisonette-Wohnung** mit
überdachtem Balkon in Mehrfamilienhaus
in 79341 Kenzingen




TETIK IMMOBILIEN
DAS BESTE ERGEBNIS FÜR IHRE IMMOBILIE

Objektbeschreibung

Diese tolle Maisonette-Wohnung verfügt über 5 Zimmer, die sich auf ca. 107 qm Wohnfläche verteilen. Sie liegt im 1. und 2. Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 7 Wohneinheiten zentrumsnah in einem ruhigen Wohngebiet von Kenzingen. Eine sonnenerfüllte Atmosphäre, der traumhafte Balkon und ein familienfreundlicher Grundriss prägen dieses attraktive Objekt.

Über das gepflegte Treppenhaus gelangt man in das 1. Dachgeschoss und betritt die Diele, von der aus Zugang zu zwei Zimmern, dem Dusch-Bad mit WC, einer Abstellkammer und über das Wohnzimmer zur Küche besteht. Der vom Wohnbereich aus begehbare überdachte Balkon lädt zum Essen, Loungen und Entspannen ein.

Über eine Wendeltreppe in der Diele gelangt man in das 2. Dachgeschoss, welches in zwei Zimmer, eine Abstellkammer und das Wannenbad mit WC aufgeteilt ist. Ein Lichtband aus 2 Fenstern (Velux) im Treppenaufgang sorgt für Helligkeit im gesamten Flurbereich. Die Wohnung überzeugt mit vielen geschmackvollen Besonderheiten, so z. B. der Holzkamin im Wohnzimmer, die Glasgestaltung von Dach und Sichtschutz auf dem Balkon oder die beiden in 2017 komplett hochwertig sanierten Bäder. Auch die solarbetriebenen, elektrischen Außenrollos an allen Fenstern, die mediterranen Küchenfliesen oder das stilvolle Echtholz-Parkett in Diele und Wohnzimmer sorgen für Behaglichkeit und Wohlfühlathmosphäre.

Das Objekt verfügt über einen abgeschlossenen Kellerraum und ein Carport. Außerdem besteht anteilige Mitbenutzung eines Trockenraums (mit eigenem Trockner-Anschluss) sowie eines Fahrradabstellraumes im Keller.

In den letzten Jahren wurden umfangreiche Renovierungen und komplette Erneuerungen durchgeführt (siehe Ausstattung).

Lage

Kenzingen ist eine Kleinstadt im Landkreis Emmendingen und liegt ca. 30 km nördlich von Freiburg im Breisgau. Die denkmalge-



schützte Altstadt liegt zusammen mit ihren Ortsteilen Bombach, Hecklingen und Nordweil am Rande der Vorbergzone des Schwarzwaldes, eingebettet in eine vom Klima begünstigte jahrhundertealte Kulturlandschaft inmitten von Wald, Wiesen und Reben, die die besten Weine Deutschlands hervorbringen. Die reizvolle Landschaft im Dreiländereck Deutschland - Schweiz - Frankreich, die vielfältigen kulturellen Angebote sowie die zahlreichen Sport- und Freizeitmöglichkeiten machen die Stadt zu einem begehrten Wohnort. Auch ein abwechslungsreiches gastronomisches Angebot, alte Klöster, schöne barocke und gotische Kirchen, sowie eine Burgruine aus dem 11. Jahrhundert machen die Stadt äußerst lebenswert.

Diverse Kindergärten, Grund- und Realschule sowie ein Gymnasium gibt es ebenso wie eine Bibliothek, eine Musikschule und eine Volkshochschule. Auch Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind zahlreich vorhanden.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist vorbildlich und auch mit dem PKW erreicht man über die A5 schnell Offenburg, Freiburg, das benachbarte Frankreich oder die Schweiz.

Das Objekt liegt im Wohngebiet Wonnental, nur 7 Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt. Die wenige Schritte entfernte Elz und der Park „Altes Grün“ mit Spielplatz bieten Erholung und Entspannung direkt vor der Haustür.

Grunddaten

Objektart	5-Zimmer-Maisonette
Adresse	79341 Kenzingen
Baujahr	1988
Verfügbar	ab August 2023
Flächenaufstellung	
Wohnfläche	ca. 107,11 m²
Raumangebot und Ausstattung	
Zimmer	5
Küche	Einbauküche
Bäder mit WC	2
Keller	1
Parkierung	1 Carport
Objektzustand	gepflegt
Kaufpreis	
Kaufpreis	415.000 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis

Ausstattung

Fußböden:

Echtholz-Parkett Eiche rustikal
 Echtholz-Parkett Lärche geölt
 Laminat und Fliesen

Wände:

Putz und Raufasertapete, gestrichen
 Decken in Wohn- und Dielenbereich: Marmor-
 spachtel

Fenster und Terrassentür:

3-fach isolierverglast mit weißen und braunen
 Kunststoffrahmen (Holzoptik)
 außenlaufende, solarbetriebene Rollos (mit
 Sonnen- und Regensensor)
 zweiflügelige Terrassentür
 hochwertiger Mückenschutz an allen Fenstern

Balkon:

Boden: Bambus-Dielen
 feuerverzinktes Geländer mit Glas-Sichtschutz
 Metallkonstruktion mit Milchglas-Dach

Türen:

Holzglatttüren in Holzzargen

Küche:

Boden und Arbeitsbereich: Terracotta-Fliesen
 hochwertige Einbauküche mit Markengeräten

Sanitär (2017 komplett saniert)

Bad 1. DG:

hochwertige Boden- und Wandfliesen
 WC: Gerberit Aqua Clean
 Waschplatz: Villeroy & Boch
 große, bodengleiche Dusche
 Armaturen: Hansgrohe
 Waschmaschinenanschluß

Bad 2. DG:

hochwertige Boden- und Wandfliesen
 WC: Gerberit Aqua Clean
 Waschplatz: Villeroy & Boch
 Partnerbadewanne: Kaldewei mit Beleuchtung
 Armaturen: Hansgrohe

Heizung:

Zentralheizung Gas (2022 neue Gastherme)
 Heizkörper mit Thermostatventilen
 Holzkamin im Wohnzimmer

Keller:

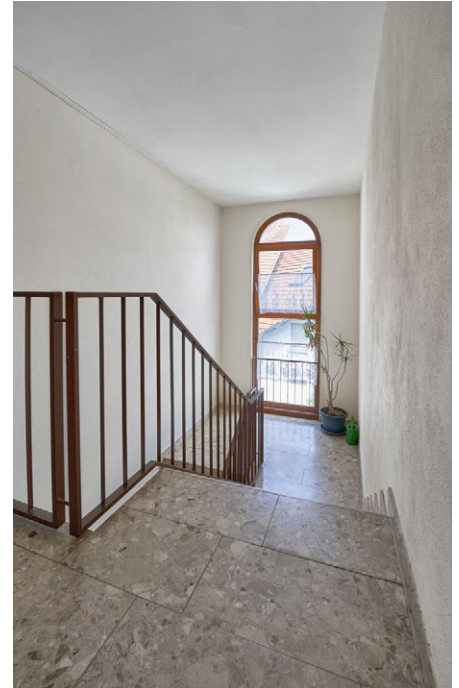
1 abgeschlossener Kellerraum
 Mitbenutzung Fahrradkeller und Trockenraum
 (eigener Trockneranschluss)
 gemeinschaftliche Wasser-Entkalkungsanlage

Kommunikation:

SAT-Schüssel (4 Anschlüsse)



Aussenansicht und Treppenhaus



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 Maisonette-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 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.

1. Dachgeschoß



1. Dachgeschoß



1. Dachgeschoß



1. Dachgeschoß



1. Dachgeschoß



1. Dachgeschoß



2. Dachgeschoß



1. Dachgeschoß



2. Dachgeschoß



Keller - Heizung- und Entsalzungsanlage



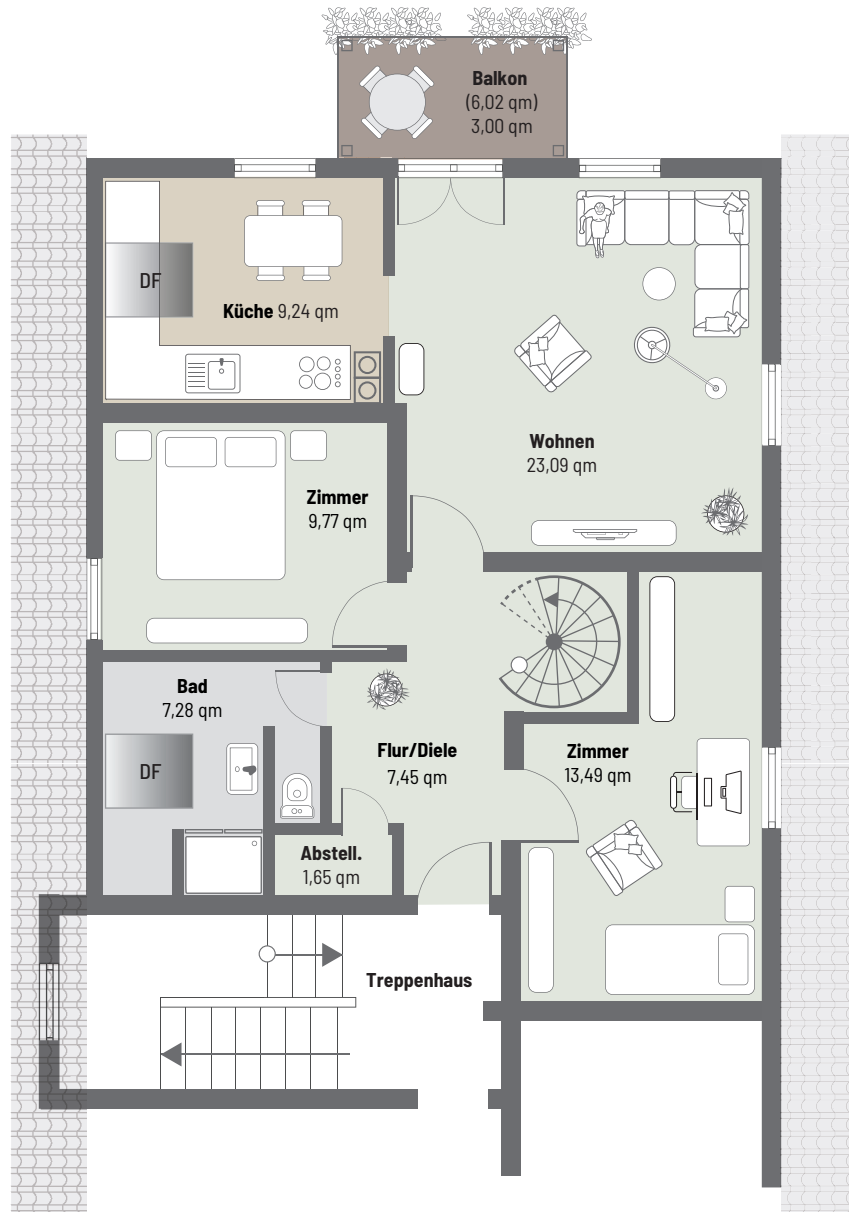
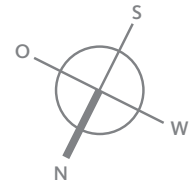
Keller - Fahrrad- und Trockenraum



Grundriss

1. Dachgeschoss

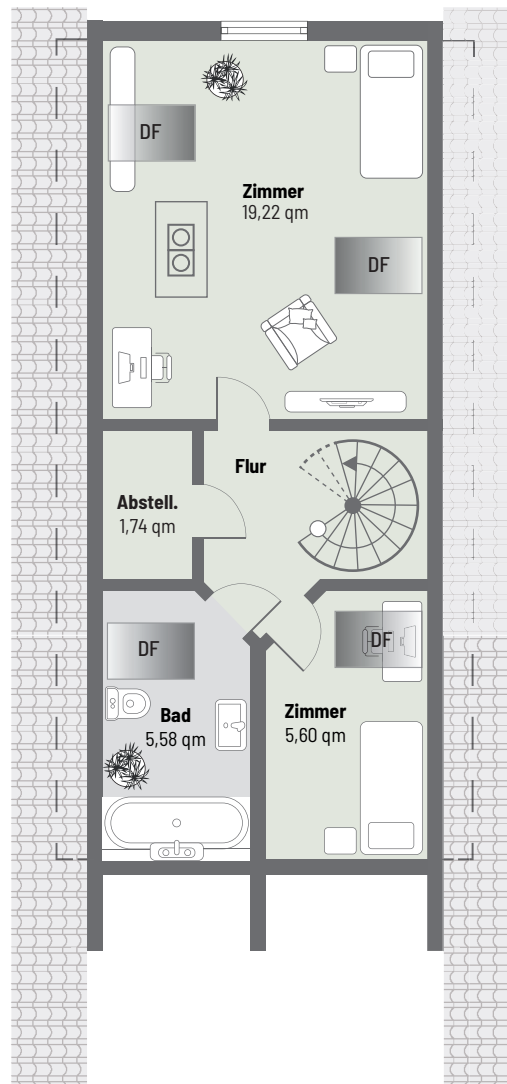
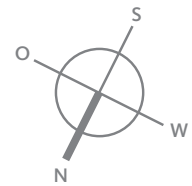
74,97 qm



Ohne Maßstab

Grundriss

2. Dachgeschoss
32,14 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