

IMMOBILIENEXPOSÉ

**Wunderschönes Einfamilienhaus
für große Familie oder
Mehrgenerationenhaushalt
in 79292 Pfaffenweiler**




TETIK IMMOBILIEN
BERATUNG · VERKAUF · VERMIETUNG

OBJEKTbeschreibung

Das 2010 erbaute großzügige Einfamilienhaus bietet den idealen Platz für eine Familie mit Kindern oder die Möglichkeit, ein Mehrgenerationenhaus zu gestalten. Die Wohnfläche von 246 qm verteilt sich auf 3 Ebenen im Erd- und Obergeschoss sowie im zu Wohnraum ausgebauten Keller.

Über eine Treppe gelangt man durch den überdachten Eingang in die geräumige Diele und von hier aus in alle Zimmer des Erdgeschosses. Die großzügige Küche mit Essbereich geht offen in ein gemütliches Wohnzimmer über. Von hier aus hat man über große Schiebetüren einerseits Zugang zu einer sichtgeschützten Terrasse, die Platz zum ungestörten Relaxen bietet und über den Essbereich Zugang zu einer weiteren Freifläche, welche zum Spielen für die Kinder genutzt werden kann. Über den Flur gelangt man in ein weiteres kleines Zimmer sowie ein Gäste-WC mit Tageslicht.

Eine offene Holztreppe führt in das Obergeschoss, in dem sich ein Flur, 3 Zimmer

und ein Bad befinden. Von 2 Zimmern aus besteht Zugang auf den Balkon, der einen wunderschönen Ausblick in die Weinberge bietet. Im Dachspitz über dem Obergeschoss gibt es einen kleinen Speicher.

In das Untergeschoss, welches größtenteils als Wohnraum ausgebaut ist, gelangt man über eine weitere Treppe. Der Flur führt als erstes in einen großzügigen Wasch- und Trockenraum, danach folgen 3 Zimmer und ein Bad mit Dusche. Das größte der Zimmer ist mit einer Einbauküchenzeile ausgestattet. Über 2 Stufen steigt man in einen Gewölbekeller - den ehemaligen Weinkeller des Hauses. Dieser wurde erst kürzlich vollständig saniert und kann als Speicher oder Vorratsfläche genutzt werden. Im Anschluß befindet sich der Heizungsraum.

Zum Haus gehören 2 PKW-Stellplätze auf dem offenen Hof.

Eine Solaranlage auf dem Dach unterstützt umweltfreundlich und energiesparend die Warmwassererzeugung.

Grunddaten

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	79292 Pfaffenweiler
Baujahr	2010
Verfügbar	nach Vereinbarung

Flächenaufstellung

Wohnfläche	ca. 246,00 m ²
Nutzfläche	ca. 36,25 m ²

Raumangebot und Ausstattung

Zimmer	8
Küche	1
Bad	2 mit WC
Gäste-WC	1
Terrasse	1
Keller	voll unterkellert
Parkierung	2 PKW-Stellplätze
Objektzustand	gepflegt

Kaufpreis

Kaufpreis	849.000 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis



LAGE

Die traditionelle Weinbaugemeinde mit rund 2.650 Einwohnern präsentiert sich als Ort mit hoher Wohnqualität und – trotz zahlreicher Neubauten – einem schmucken, unverwechselbaren, von seiner Geschichte geprägten Ortsbild. Pfaffenweiler liegt etwas abseits vom großen Verkehr in einer reizvollen Landschaft mit vielen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Der Hochfirst (500 m) mit seinem abwechslungsreichen Mischwald bietet eine ruhige und gesunde Erholungslandschaft mit zahlreichen Wanderwegen, einem Waldlehrpfad, dem Dorflehrpfad und einer Trimm-dich-Strecke.

Über 20 Vereine bereichern das kulturelle, musikalische und sportliche Leben der Gemeinde, deren reichhaltige Geschichte mit ihren dörflichen Besonderheiten in einer umfangreichen Ortschronik aufgearbeitet ist. Die vorhandene Infrastruktur entspricht den aktuellen Erfordernissen und ist Ausdruck einer erfolgreichen dörflichen Entwicklung, die eigene Lebensart bewahrt und Zukunftsperspektive aufweist. Die einheimische Gastronomie bietet vom Sternenrestaurant bis zur Straußwirtschaft jedem Gaumen vielfältige Möglichkeiten.

Die Bürger von Pfaffenweiler sind als festfreudiges Volk bekannt. Höhepunkt im Jahreslauf ist das alljährliche, weithin bekannte „Schnecke-Fescht“ am ersten Wochenende im September. Hier kommen der ausgeprägte Gemeinschaftssinn, die Pflege ortsspezifischen Brauchtums und gewachsener Traditionen, die kulturelle

Vielfalt und der Sinn für kulinarische Lebensqualität zum Tragen.

Pfaffenweiler ist über die Buslinie 7240 Freiburg-Bad Krozingen an fünf Haltestellen zu erreichen.

Über die Autobahn A5 sind Sie in kürzester Zeit in der Schweiz und der Region Elsass.



AUSSTATTUNG

Fußböden:

Laminat
Fliesen
italienisches Steinzeug

Wände:

Putz, gestrichen
Tapeten

Fenster und Terrassentüren:

2-fach isolierverglast mit weißen
Kunststoffrahmen
außenlaufende Rollos

Türen:

Holzglatttüren in Holzargen

Küchen:

Einbauküche mit Markengeräten (EG)
Einbauküchenzeile (Keller)

Master-Bad:

Wände und Boden gefliest (ital. Steinzeug)
Eck-Badewanne
bodengleiche Dusche
2 Waschplätze
WC

Bad Keller:

Wände und Boden gefliest
Dusche
Waschplatz
WC

Gäste WC:

Wände und Boden gefliest
WC + Urinal
Handwaschbecken

Heizung und Warmwasser:

Zentralheizung Gas
Heizkörper mit Thermostatventilen
elektrische Infrarotheizung (Keller)
Solaranlage

Terrasse:

Steinfliesen
Sonnenmarkise



Erdgeschoß



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 das Einfamilienhaus 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.



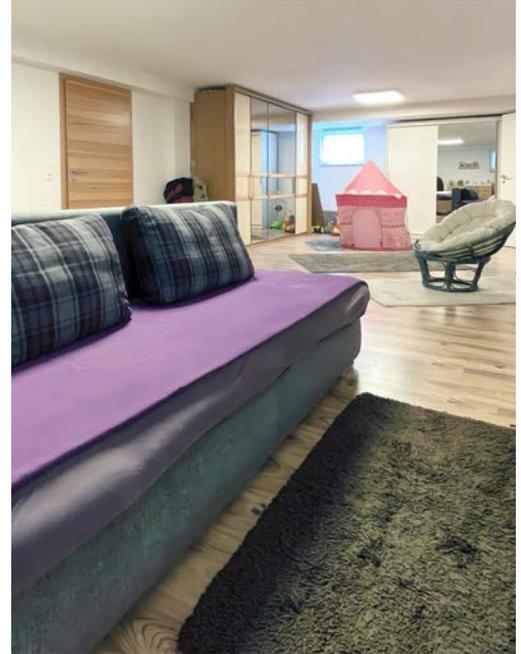
Erdgeschoß



Untergeschoß



Untergeschoß



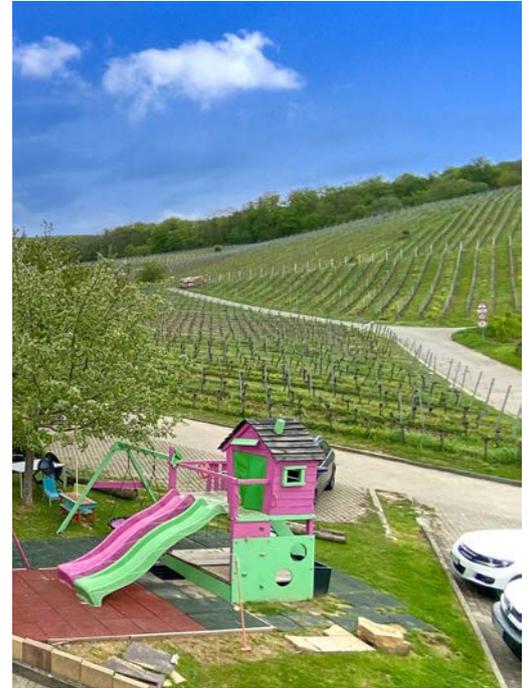
Untergeschoß



Obergeschoß



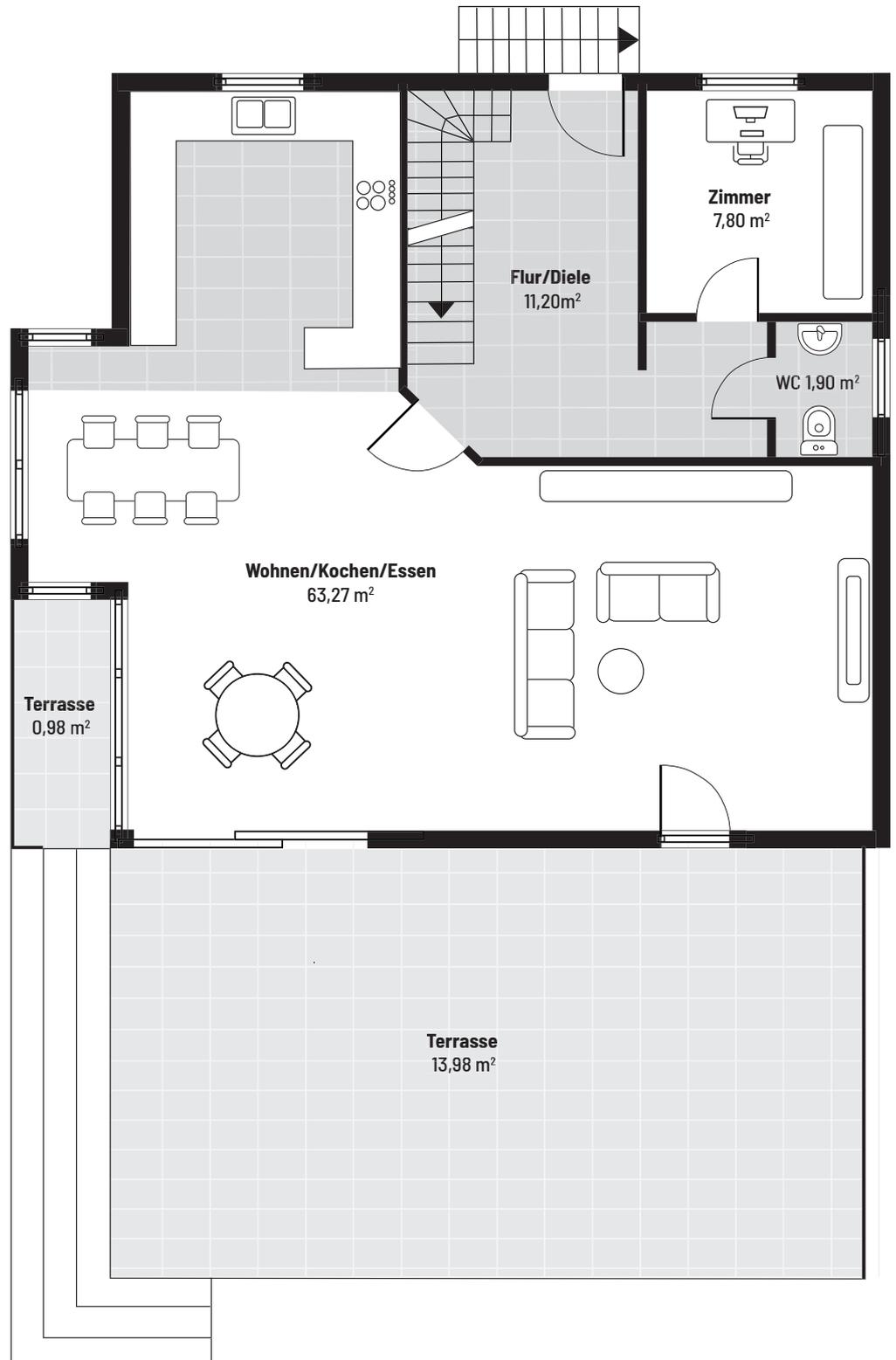
Obergeschoß



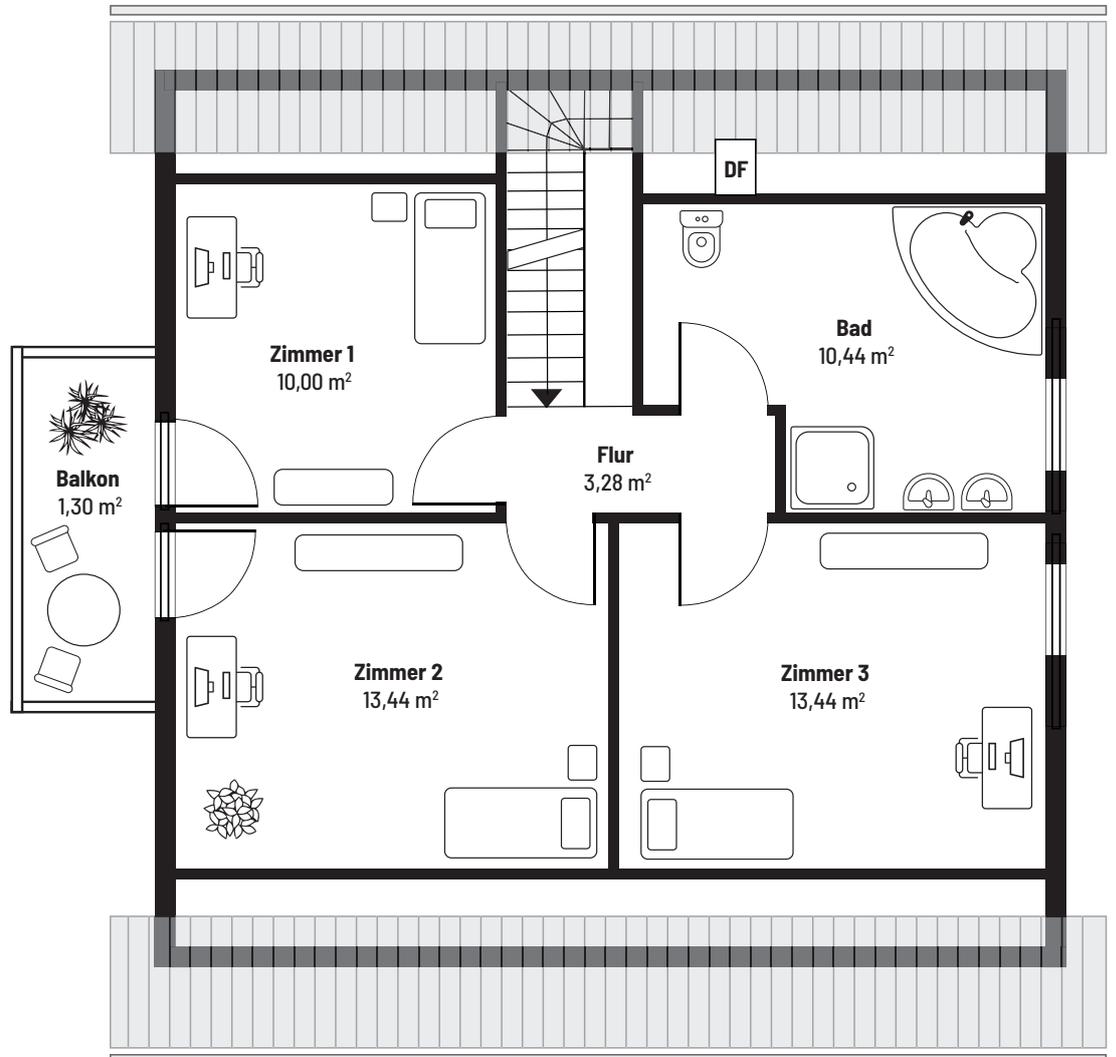
Obergeschoß



Grundriss
Erdgeschoß

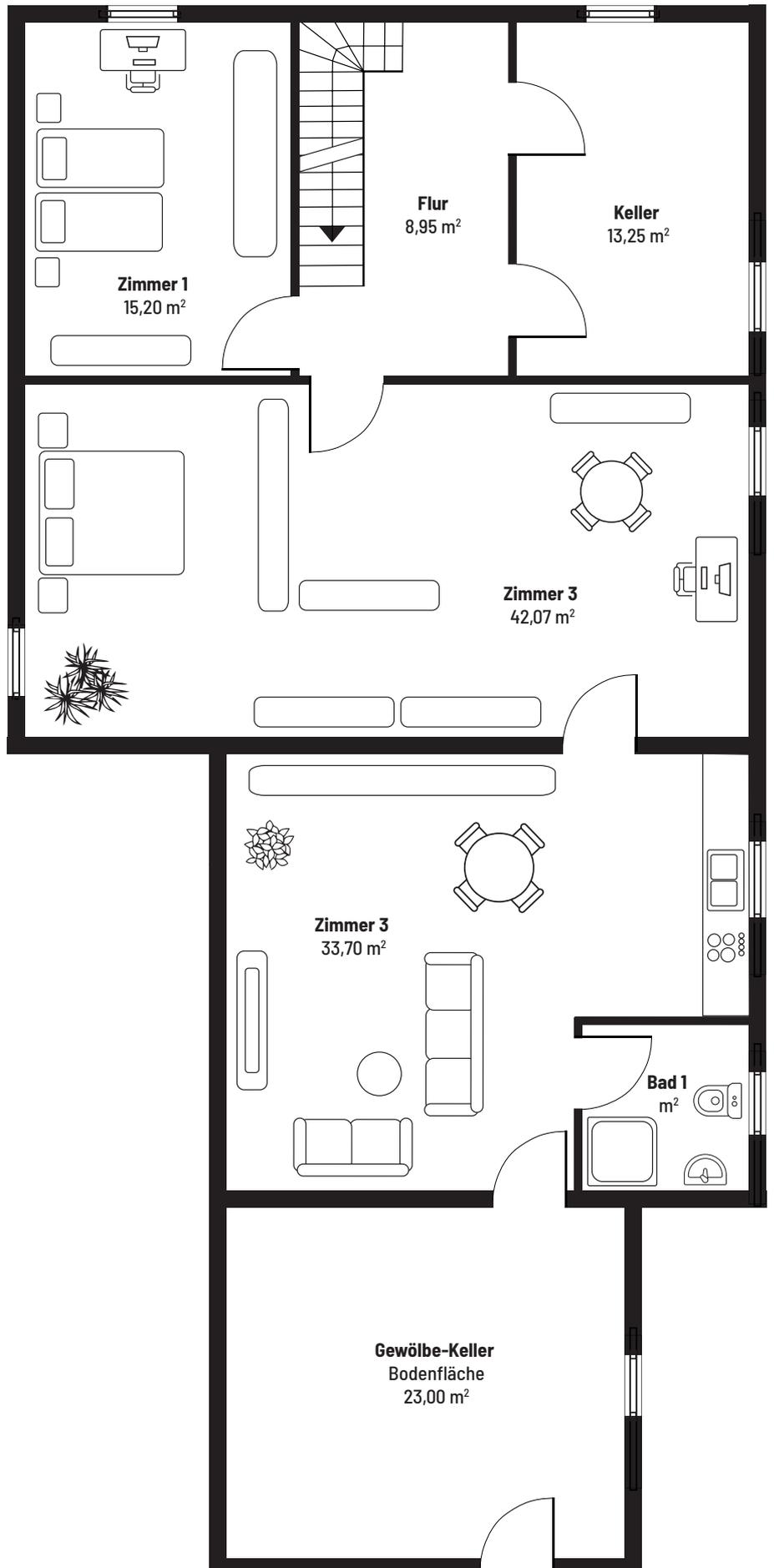


Grundriss
Obergeschoß



Ohne Maßstab

Grundriss
Untergeschoß



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