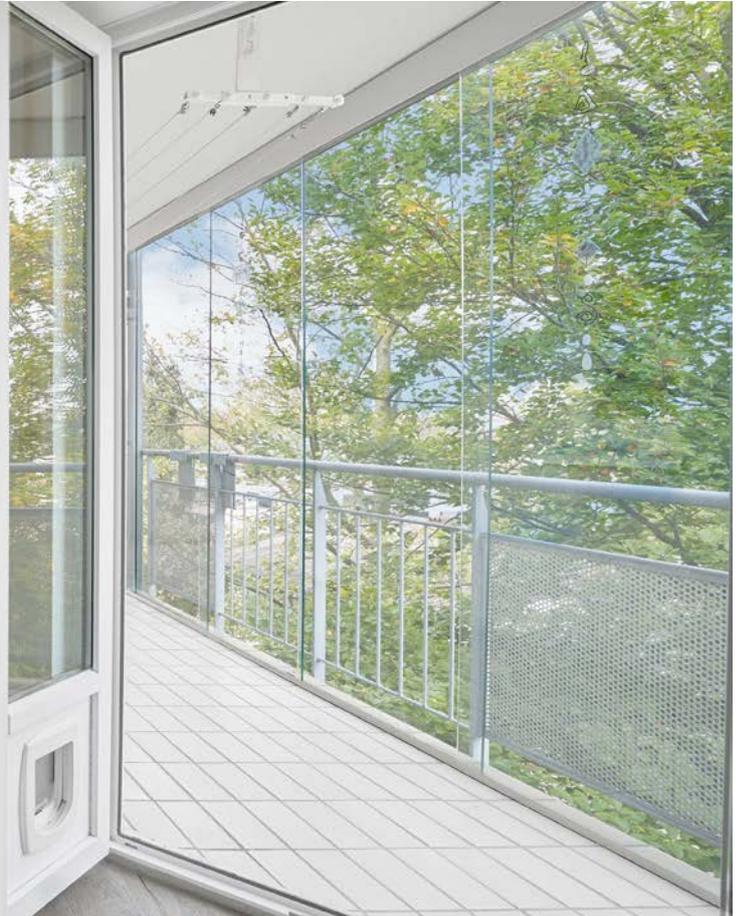


# IMMOBILIENEXPOSÉ

**Zauberhafte 3-Zimmer-ETW  
mit großem, überdachten Eck-Balkon  
in Mehrfamilienhaus  
in 79336 Herbolzheim**



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

## Grunddaten

<b>Objektart</b>	3-Zimmer-ETW
<b>Adresse</b>	79336 Herbolzheim
<b>Baujahr</b>	1992
<b>Verfügbar</b>	sofort

## Flächenaufstellung

<b>Wohnfläche</b>	ca. 86,00 m <sup>2</sup>
-------------------	--------------------------

## Raumangebot

<b>Zimmer</b>	3
<b>Küche</b>	1 mit EBK
<b>Bad</b>	1 mit Wanne
<b>WC</b>	1
<b>Keller</b>	1 Abstellraum 1 Trockenraum 1 Fahrradabstellraum
<b>Parkierung</b>	1 Garage 1 Stellplatz
<b>Objektzustand</b>	gepflegt

## Kaufpreis

<b>Kaufpreis</b>	390.000 €
<b>Käuferprovision</b>	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis

## Objektbeschreibung

Die wunderschöne und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. OG eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 15 Wohneinheiten im Zentrum von Herbolzheim. Sie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 86 qm, die sich auf 3 Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer mit Wanne, ein separates WC und 2 Dielen verteilt. Der große, überdachte und nach Norden hin mit schiebbaren Glaselementen geschützte Eck-Balkon erweitert den Wohnbereich optimal und bietet einen gemütlichen Platz mit fantastischem Blick zu den Vogesen in Frankreich. Vom Wohnzimmer aus bestehen 2 Zugänge auf den Balkon. Wohnräume und Küche sind hell und freundlich. Eines der Zimmer ist mit Einbauschränken ausgestattet und hat bodentiefe Fenster (französischer Balkon).

Zur Wohnung gehören ein abgeschlossener Kellerraum sowie eine Garage und ein PKW-Stellplatz. Außerdem besteht eine anteilige Mitbenutzung eines Trockenraumes und eines Fahrrad-Abstellraumes. Keller- und Gemeinschaftsräume befinden sich im Erdgeschoss des Hauses. Die Wohnung wird über das gepflegte Treppenhaus oder mit dem Aufzug erreicht.

Die helle und gemütliche Wohnatmosphäre und die angenehme Raumaufteilung wird Sie begeistern. Hier können Sie sich Ihren Traum vom Leben in der Stadt mit gleichzeitiger ländlicher Idylle erfüllen.

## Lage

Herbolzheim ist eine Kleinstadt im Südwesten Baden-Württembergs und liegt etwa 30 Kilometer nördlich von Freiburg im Breisgau im Landkreis Emmendingen.

Mit den Ortsteilen Bleichheim, Broggingen, Tutschfelden und Wagenstadt bietet Herbolzheim eine perfekte Kombination aus städtischer Infrastruktur und ländlichem



Leben. Ein abwechslungsreicher lokaler Einzelhandel, vielfältiges Vereinsleben, Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen, Ärzte und Apotheken machen ebenso wie zahlreiche Angebote für Sport, Freizeit und Erholung die Stadt äußerst lebenswert.

Der direkte Anschluß an die Autobahn A5 sowie die Bundesstraße B3 und ein eigener, zentral gelegener Bahnhof mit Halt aller Nahverkehrszüge bietet schnelle Anbindung nach Freiburg, Offenburg oder Emmendingen. Ebenso erreichen Sie in kurzer Zeit die Schweiz oder das benachbarte Frankreich.

Herbolzheim hat derzeit ca. 11.000 Einwohner.

Das Objekt liegt zentral in der Ortsmitte, direkt gegenüber des Stadtparks nur 5 Gehminuten vom Marktplatz entfernt.



## Ausstattung

### Fußböden:

Parkett, Fliesen  
Vinyl (2020 neu verlegt)

### Wände:

Putz, gestrichen  
Raufasertapete, gestrichen

### Fenster und Terrassentüren:

2-fach isolierverglast  
mit weißen Kunststoffrahmen  
außenlaufende Rollos, manuell

### Türen:

Holzglatttüren in Holzargen  
teilweise mit Glaseinsatz  
Schiebetür zwischen Wohnzimmer und Küche

### Küche:

Fliesenspiegel im Arbeitsbereich  
Einbauküche mit Markengeräten

- Ceranfeld + Abzugshaube (Neff)
- Backofen in Arbeitshöhe (Bauknecht)
- Mikrowelle (Privileg)
- Spülmaschine (Siemens)
- Kühl-/Gefrierkombi (Siemens)
- Waschmaschine (Siemens)
- Deckenleuchten LED
- Handstaubsauger (Philips)

### Sanitär Bad:

- Fliesenboden
- Wände raumhoch gefliest
- Waschplatz
- Badewanne
- Waschmaschinenanschluss
- Belüftung über Belüftungskanal

### Sanitär separates WC:

- Vinylboden
- Wände raumhoch gefliest
- Handwaschbecken
- WC
- Belüftung über Belüftungskanal

### Balkon:

Fliesenboden  
Nordseite: komplette Glasverblendung mit Schiebe-Elementen  
Westseite: 2 Sonnenmarkisen und Acrylverblendung

### Heizung und Warmwasser:

Zentralheizung Gas  
Heizkörper mit Thermostatventilen



## 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 Eigentumswohnung 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.

Flur und Zimmer



Zimmer



Wohn- Esszimmer



Balkon



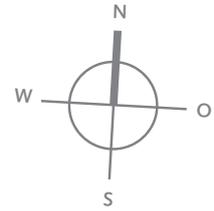
Küche



Bad und WC



## Grundriss



Ohne Maßstab

**DAS BESTE  
ERGEBNIS  
FÜR IHRE  
IMMOBILIE**

**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

