

# IMMOBILIENEXPOSÉ

Wunderschönes  
**freistehendes EFH mit Nebengebäuden,  
Garage und Garten**  
in 79350 Sexau



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

## Grunddaten

<b>Objektart</b>	Einfamilienhaus
<b>Adresse</b>	79350 Sexau
<b>Baujahr</b>	2006
<b>Verfügbar</b>	vermietet
<b>Flächenaufstellung</b>	
<b>Wohnfläche</b>	ca. 185 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 620 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 60 m <sup>2</sup>
<b>Raumangebot und Ausstattung</b>	
<b>Zimmer</b>	5
<b>Bäder</b>	2
<b>Keller</b>	nein
<b>Parkierung</b>	Garage + Stellplätze
<b>Objektzustand</b>	gepflegt
<b>Kaufpreis</b>	
<b>Kaufpreis</b>	690.000 €
<b>Käuferprovision</b>	3,57 % inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung

Das 2006 massiv erbaute Einfamilienhaus begeistert mit seiner Außenfassade aus unbehandeltem Lärchenholz und den dazu passenden blauen Fensterrahmen. Die traumhafte Lage in ruhiger ländlicher Umgebung mit Nebengebäuden, kleinem Garten und nur wenigen Schritten ins Grüne bietet Ihnen ideale Möglichkeiten für ein perfektes Familien-Zuhause.

Die Wohnfläche von 185 qm verteilt sich auf 2 Ebenen im Erd- und Obergeschoss. Der Eingang führt in die großzügige Diele mit Zugang zu Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Abstell-/Haustechnikraum und Badezimmer. Vom Wohnzimmer aus gelangt man westseitig auf einen geräumigen überdachten Freisitz, südseitig besteht Zugang zum Garten. Auch das Schlafzimmer hat nach Süden hin einen Ausgang in den Gartenbereich. Die gemütliche Wohnküche beinhaltet eine hochwertige, moderne Einbauküche und lädt mit ihrer Größe zum gemeinsamen Kochen und geselligen Beisammensein ein. Von der Diele aus führt eine formschöne Holzterrasse in das Obergeschoss. Einbauschränke unter dem Treppenaufgang bieten praktischen Stauraum. Vom oberen Flur besteht Zugang zu 3 Zimmern, einem Bad und dem Technikraum. Eines der Zimmer könnte bei Bedarf als Küche genutzt werden, Bodenfliesen und sämtliche Anschlüsse hierfür sind vorhanden. Das größte der Zimmer hat zur Westseite hin

einen wunderschönen, großen und komplett überdachten Balkon. Mit wenig Aufwand könnte das Obergeschoss in eine zweite Wohnung mit separatem Eingang umgewandelt werden.

Sämtliche Räume haben Fußbodenheizung, im Wohnzimmer sorgt außerdem ein Schwebenofen in der kälteren Jahreszeit für wohlige Wärme. Eine Regenwasserzisterne dient der Nutzwassergewinnung, C machen das Objekt energietechnisch und ökologisch äußerst attraktiv.

Da das Haus nicht unterkellert ist, gibt es mehrere Nebengebäude, die als Abstell-, Hobby- oder Lagerraum genutzt werden können. Hier befindet sich außerdem ein weiterer überdachter Freisitz, der im Sommer einen idealen Platz für gesellige Grillabende im Garten bietet.

Ob idyllisches Zuhause für eine große Familie, Mehrgenerationenwohnen oder WG auf dem Land - verwirklichen Sie sich Ihren Traum vom eigenen Heim in diesem wunderbaren Haus mit viel Platz und hochwertiger Ausstattung.

Das Objekt ist momentan unbefristet an eine WG vermietet, die Netto-Mieteinnahmen betragen ca. 18.000 € p.a.. Die monatlichen Nebenkosten belaufen sich aktuell auf ca. 200 €.



## Lage

Sexau ist eine eigenständige Gemeinde mit Rathaus und Bürgermeisteramt im Landkreis Emmendingen etwa 15 Kilometer nördlich von Freiburg im Breisgau. Der lebens- und liebenswerte Ferienort liegt am Übergang des Schwarzwalds in die Rheinebene am Eingang zum Brettenbachtal.

Sexau verfügt über eine Grundschule, diverse Kindereinrichtungen, Sportanlagen, Arzt und Zahnärzte, eine Physiotherapiepraxis sowie eine Apotheke. Ebenso gibt es eine Bäckerei, einen Metzger und einen Supermarkt. Die Ortsmitte mit Bürgerbegegnung, Seniorenpflegeheim und dem gemütlichen Dorfplatz mit Café und Blick auf die Festungsrue Hochburg lädt zum Verweilen ein.

Man erreicht Freiburg, Emmendingen oder Waldkirch mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln in kürzester Zeit. Ebenso kommen Sie schnell ins benachbarte Frankreich oder die Schweiz. Durch die gute Verkehrsanbindung haben sich in 2 Gewerbegebieten florierende mittelständische Unternehmen angesiedelt, die viele Arbeitsplätze bieten.

Der kleine Urlaubsort hat verschiedenste Freizeit-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten, Rad- und Wanderwege durchziehen die schöne Umgebung. 33 Vereine bieten ganzjährig attraktive und interessante Programme für Jung und Alt.

Das Objekt liegt sehr ruhig am Ortsrand in einem gewachsenen Wohngebiet. Eine Bushaltestelle, Grundschule und Kindergarten sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.



Aussenansicht mit Garten

## Ausstattung

### Fußböden:

Parkett, Fliesen

### Wände:

Putz, gestrichen, Tapete, gestrichen

### Decken:

holzvertäfelt

### Fenster und Terrassentüren:

2-fach isolierverglastinnen Holzrahmen, braun, außen Aluminiumrahmen, blau außenlaufende Rolläden

### Türen:

Holzglatttüren in Holzargen teilweise mit Oberlichtern

### Küche:

Fliesenboden, Fliesenschild im Arbeitsbereich hochwertige Einbauküche mit Markengeräten (NEFF + Miele)

### Sanitär:

Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest bodengleiche Dusche Badewanne, WC, Waschplatz

### Heizung und Warmwasser:

Fußbodenheizung  
Energieträger: Erdgas leicht  
Schwedenofen (Wohnzimmer), Solarthermien

### Fotovoltaik-Anlage

14.000 kWh p.a.

## 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 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 mit Garten



Erdgeschoß



Erdgeschoß



Erdgeschoß



Erdgeschoß



Erdgeschoß



Erdgeschoß Bad



Obergeschoß



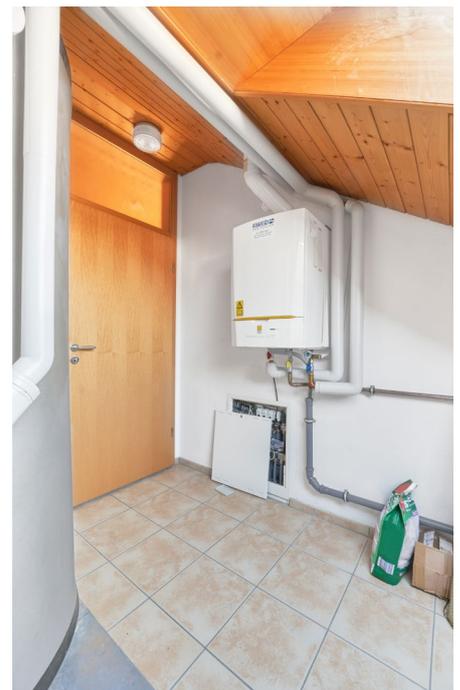
Obergeschoß



Obergeschoß Bad



Obergeschoß



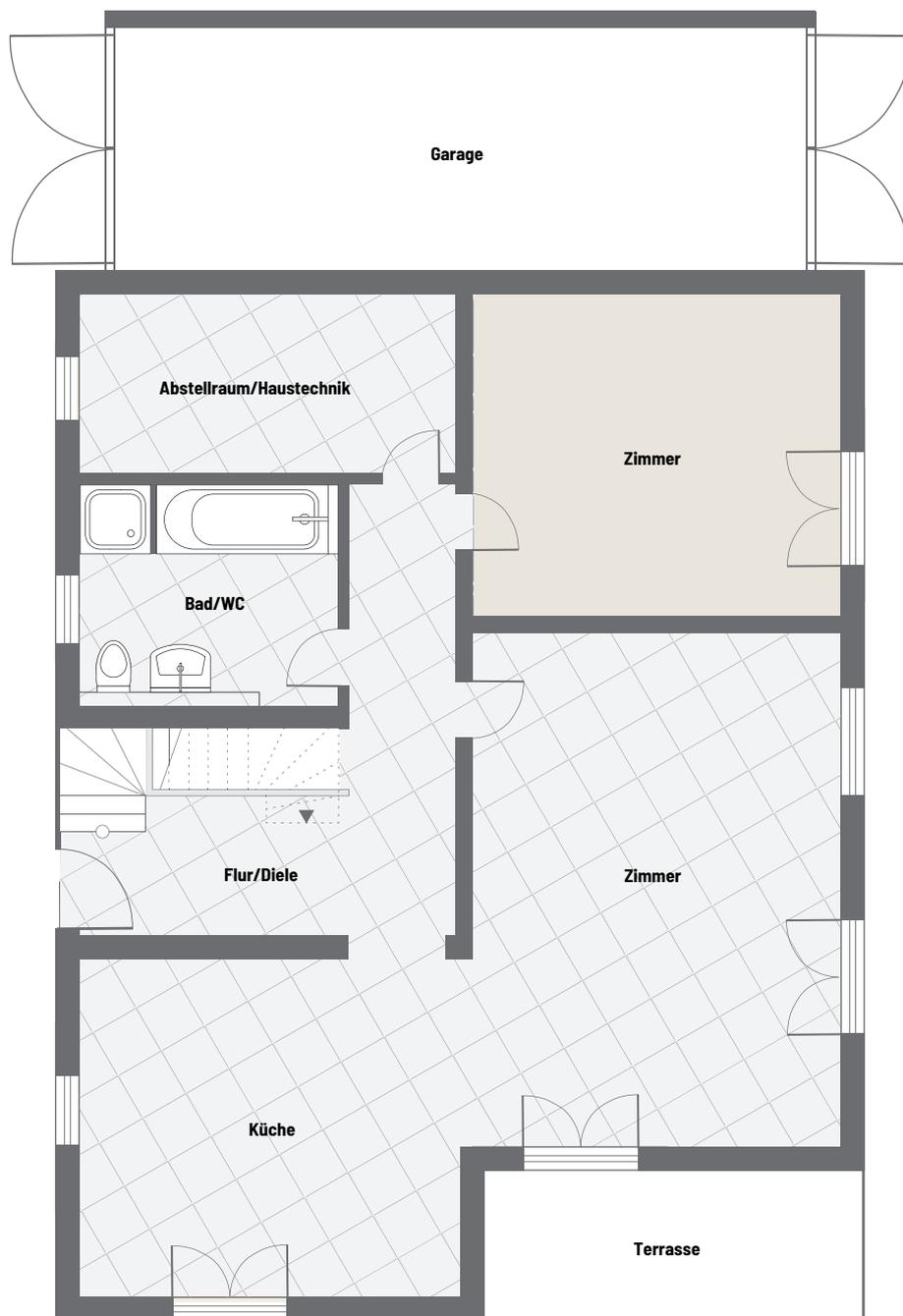
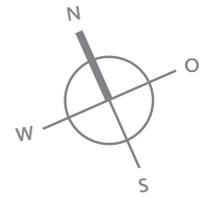
Hausansicht mit Umgebung



Hausansicht mit Umgebung

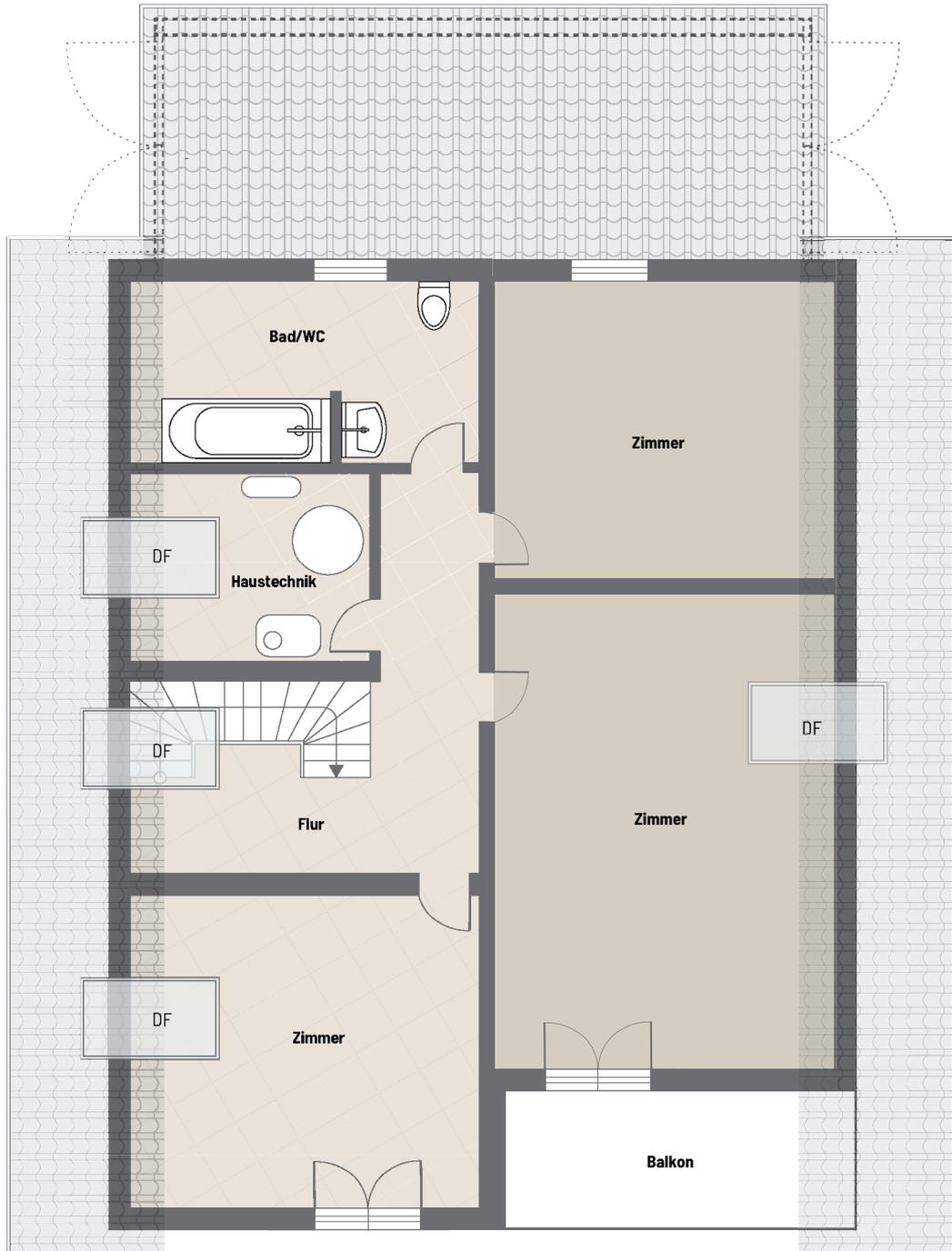
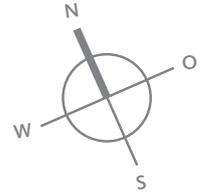


**Grundriss**  
Erdgeschoß



Ohne Maßstab

**Grundriss**  
Obergeschoß



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

