# **IMMOBILIEN**EXPOSÉ

Wunderschöne 3-Zimmer-ETW mit überdachter Terrasse, kleinem Garten und Garage in 79312 Emmendingen













### Objektbeschreibung

Die äußerst attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 6 Wohneinheiten in einem ruhigen und zentralen Wohngebiet von Emmendingen. Sie verfügt über eine Wohfläche von ca. 80 qm, die sich auf ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Büro oder Kinderzimmer, eine Küche, Tageslicht-Bad und Tageslicht-Gäste-WC, eine Abstellkammer sowie einen Flur verteilt.

Die überdachte Terrasse erweitert den Wohnbereich optimal und bietet einen gemütlichen Platz zum Draußensitzen und Zugang zum kleinen Garten.

Der Küchenraum ist mit einer modernen Einbauküche mit Markengeräten und kleiner Sitzgelegenheit eingerichtet. Badezimmer und Gäste-WC sind komplett saniert und begeistern mit einer hochwertigen Ausstattung.

Zur Wohnung gehören der obere Stellplatz in einer Duplex-Garage (Achtung - begrenzte Höhe!) und ein abgeschlossener, gemauerter Kellerraum mit Fenster. Außerdem gibt es zur gemeinschaftlichen Nutzung einen großzügigen Fahrradabstellraum sowie einen Wasch- und einen Trockenraum im Keller. Die helle und gemütliche Wohnatmosphäre, eine angenehme Raumaufteilung sowie die wertige und moderne Ausstattung der Wohnung werden Sie überzeugen. Hier können Sie sich Ihren Traum vom Leben in der Stadt mit kurzen Wegen und trotzdem unmittelbarer Nähe zur Natur erfüllen.

Die gesamte Wohnanlage wurde in den letzten Jahren immer wieder saniert und renoviert und ist in einem sehr guten Zustand. Für die nächste Zeit ist die Sanierung der Terrassen geplant. Das Haus verfügt über einen Hausmeisterservice.

#### Grunddaten

Objektart

Adresse	79312 Emmendingen
Baujahr	1988
Verfügbar	sofort
Flächenaufstellung	
Wohnfläche	ca. 80,00 m²
Raumangebot und Ausstattung	
Zimmer	3
Küche	1
Bad	1 mit WC
Gäste-WC	1
Abstellraum	1
Keller	1 Kellerraum 14,41 qm
Parkierung	1 Stellplatz in Duplex-Garage
Objektzustand	sehr gepflegt
Kaufpreis	
Kaufpreis	359.000 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.

aus dem Kaufpreis

3-Zimmer-ETW





#### Lage

Die Große Kreisstadt Emmendingen ist das Mittelzentrum des Landkreises und hat derzeit ca. 28.000 Einwohner. Malerisch eingebettet im Breisgau liegt der Ort zwischen der Vorbergzone des Schwarzwaldes und dem Kaiserstuhl in der Rheinebene. Die nahegelegenen Städte Freiburg, Basel und Straßburg sowie das Elsass und der Europapark in Rust bieten sich für Tagesausflüge an.

Die Verkehrsanbindung ist außerordentlich gut. Es gibt ein dichtes innerstädtisches Busnetz, außerdem sehr gute Bus- und Bahnverbindungen nach Freiburg oder Offenburg, sowie in alle kleinen Umlandgemeinden. Emmendingen hat Kitas, Schulen aller Typen und vielfältige Sportmöglichkeiten, darunter das große Freibad und ein Sportzentrum. Es gibt ein Krankenhaus, Arztpraxen aller Fachrichtungen und zahlreiche Apotheken. Desgleichen bieten die vielen Fachgeschäfte ein reiches Sortiment in allen Bereichen des täglichen Bedarfs.

Musik- und Volkshochschule, Spielplätze, Jugendzentren, Museen, vielfältige Vereine, überregional bekannte Feste und Events, Wald- und Grünflächen, die Elz sowie der Mühl- und der Brettenbach machen Emmendingen zu einer lebens- und liebenswerten Stadt.

Die Wohnung liegt am Rande des Stadtzentrums, nur ca. 10 Gehminuten von Marktplatz, Innenstadt und Bahnhof entfernt. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich ein Supermarkt, Apotheke, Bäcker und verschiedenste gastronomische Einrichtungen.







## **Ausstattung**

#### Fußböden:

Vinyl in Holzoptik, Fliesen

#### Wände:

Tapete und Putz, gestrichen

#### Fenster und Terrassentür:

2-fach isolierverglast mit Holzrahmen außenlaufende Rollos, manuell

#### Türen:

Holzglatttüren in Holzzargen, weiß Schiebetür Glas zum Wohnzimmer Schiebetür Kunststoff im Flur Schiebetür Holz weiß zur Küche

## Küche (nicht im Kaufpreis enthalten):

Holzverkleidung im Arbeitsbereich hochwertige Einbauküche mit Markengeräten Side-by-Syde-Kühl-Gefrierkombi LG mit Eis- und Wasserspender Grill Miele

Geschirrspüler, Herd + Abzugshaube Siemens 2 Sitzgelegenheiten mit kleinem Tisch umklappbare Vorfensterarmatur

#### Sanitär:

Fliesenboden

Gäste-WC: Wände bis auf 1,60 m gefliest Bad: Wände bis auf 1,25 m + raumhoch gefliest Dusch-WC Gerberit

begehbare Badewanne mit Glas-Duschwand Waschtisch

Waschmaschinen- und Trockneranschluß

# Heizung und Warmwasser:

Zentralheizung Gas Heizkörper mit Thermostatventilen

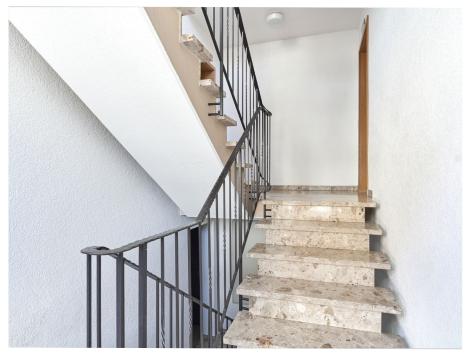
# Garage:

Duplex-Garage (oberer Stellplatz)
Achtung wegen Höhen-Begrenzung!

### Kommunikation:

Kabelanschluss







## Wohn- und Essbereich





# **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 gern 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.



# Terrasse und Garten









# Küche

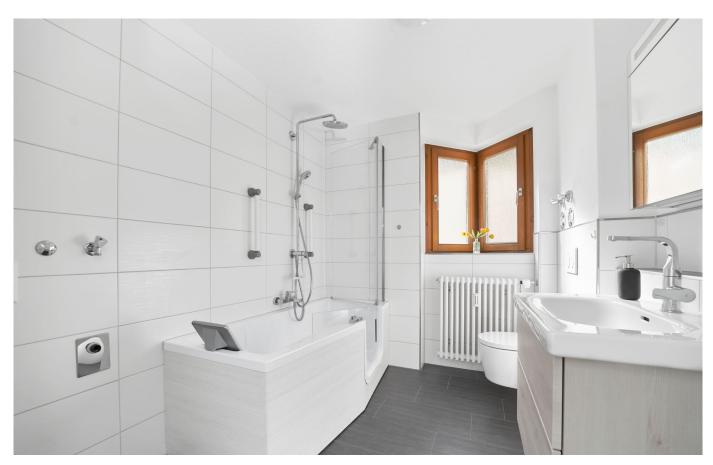








# Bad und Gäste WC









# Zimmer und Flur

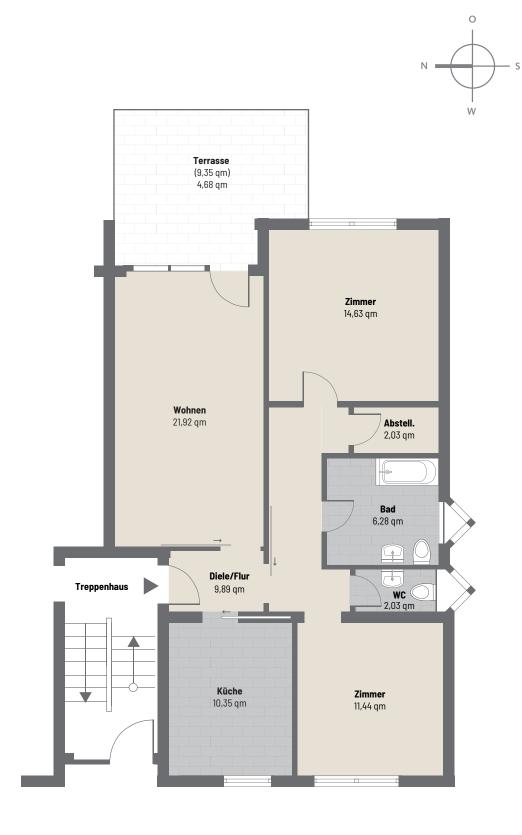








# Grundriss





# DAS BESTE ERGEBNIS FÜR IHRE IMMOBILIE

#### Anbieter:

Tetik Immobilien GmbH »Villa Eglau«

Lange Straße 103 79183 Waldkirch

Geschäftsführer:

Serkan Tetik

Tel. 07681-49 28 32 0 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















