

IMMOBILIENEXPOSÉ

**Freistehendes Zweifamilienhaus
mit Garage und kleinem Hof**
in 79261 Gutach-Bleibach




TETIK IMMOBILIEN
DAS BESTE ERGEBNIS FÜR IHRE IMMOBILIE

Objektbeschreibung

Das 1968 massiv erbaute und 1982 erweiterte Zweifamilienhaus mit ca. 200 qm Wohnfläche ist mit seiner zentralen Lage in Bleibach die ideale Immobilie für Ihr neues Zuhause oder auch eine gute Investition für Kapitalanleger.

Die beiden Wohneinheiten werden über den Eingang auf der Ostseite des Hauses erreicht, der in das gemeinsame Treppenhaus führt. Die Erdgeschoss-Wohnung hat zudem einen zweiten Eingang auf der Hofseite.

Die 3-Zimmer-Wohnung im EG verfügt über eine Wohnfläche von ca. 74,19 qm, die sich auf Flur, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Küche, Duschbad und separates WC verteilt. Die zweite Wohnung ist ca. 124 qm groß und besteht im 1. OG aus Flur, 3 Zimmern, Küche, Bad, separatem WC und Balkon. Das zugehörige Dachgeschoss ist komplett ausgebaut und derzeit durch Leichtbauwände in 4 Räume und ein Duschbad mit WC aufgeteilt.

Vor dem gemeinsamen Eingang gibt es einen überdachten Freisitz mit Blick in den kleinen Vorgarten. Auf der Hofseite befindet sich neben der Garage ein kleines Rasenstück, welches einen gemütlichen Platz zum Draußensitzen bei schönem Wetter bietet. Das Objekt ist komplett unterkellert, neben dem Heizungsraum befinden sich 3 Kellerräume. Außerdem gibt es einen Waschraum mit Waschmaschinenanschlüssen und separatem Ausgang zum Hof.

Am Haus wurden über die Jahre immer wieder Sanierungen und Renovierungen durchgeführt (Vollwärmeschutz 2012, neue Fenster im Treppenhaus 2014, neues Bad im EG 2020).

Derzeit ist das Objekt an 2 Parteien vermietet, die Netto-Mieteinnahmen betragen ca. 13.440 € p.a. Die monatlichen Nebenkosten belaufen sich derzeit auf 440 €.

Lage

In herrlicher Schwarzwaldlandschaft mitten im Elztal, ca. 20 km nordöstlich von Freiburg liegt die Gemeinde Gutach im Breisgau. Die Ortschaft setzt sich aus den früher selbstständigen Gemeinden Gutach, Bleibach und Siegelau zusammen und umfasst eine Gemarkungsfläche von 2.477 ha mit Höhenlagen zwischen 280 und 900 m. Die intakte Gemeinschaft der rund 4.600 Einwohner erkennt man am regen Vereinsleben und den vielschichtigen Veranstaltungen.

Die Infrastruktur des Ortes ist vorbildlich. Neben mittelständischen Industrieunternehmen und dem Tourismus mit Gastronomie ist die Landwirtschaft bedeutendster Wirtschaftsfaktor. Gutach verfügt über mehrere Kindergärten, eine Kinderkrippe, 2 Grundschulen, eine Hauptschule sowie eine Förderschule für Kinder mit Lernschwierigkeiten. Bus- und Bahnverbindungen in die Nachbargemeinden, nach Freiburg, Emmendingen oder Offenburg sind dicht getaktet. Auch die Schweiz oder Frankreich sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Auto schnell erreichbar.

Das Objekt befindet sich im Ortsteil Bleibach in einem gewachsenen Wohngebiet. In fußläufiger Nähe gibt es Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Kindergarten und Grundschule. Der Bahnhof Bleibach der Elztalbahn ist in 5 Gehminuten zu erreichen.

Grunddaten

Objektart	2-Familienhaus
Adresse	79261 Gutach
Baujahr	1968/1982
Verfügbar	vermietet

Flächenaufstellung

Wohnfläche	ca. 200 m ²
Grundstück	ca. 378,00 m ²

Raumangebot und Ausstattung

Zimmer	3 + 7
WC	3
Keller	3 Abstellräume
Parkierung	1 Garage + 3 Stellplätze
Objektzustand	gepflegt

Kaufpreis

Kaufpreis	489.000 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis



Ausstattung

Fußböden:

Laminat, Fliesen, Parkett

Wände:

Putz + Tapeten, gestrichen

Fenster und Terrassentüren:

2-fach isolierverglast
mit braunen Alurahmen
außenlaufende Rollos, manuell

Türen:

Holzglatttüren in Holzzargen

Küchen:

Fliesenschild im Arbeitsbereich
EG: Einbauküche

Sanitär EG:

Fliesenboden
Wände raumhoch gefliest
begehbare Dusche
Waschplatz
Handtuchtrockner
separates WC

Sanitär OG + DG:

Fliesenboden
Wände raumhoch gefliest
OG: Badewanne + Dusche + Waschplatz
separates WC
DG: Dusche + Waschplatz + WC

Heizung und Warmwasser:

Zentralheizung Gas
Heizkörper mit Thermostatventilen

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 Zweifamilienhaus 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.





Wohnung Erdgeschoß



Wohnung Erdgeschoß



Wohnung Erdgeschoß



Wohnung Erdgeschoß



Wohnung Obergeschoß



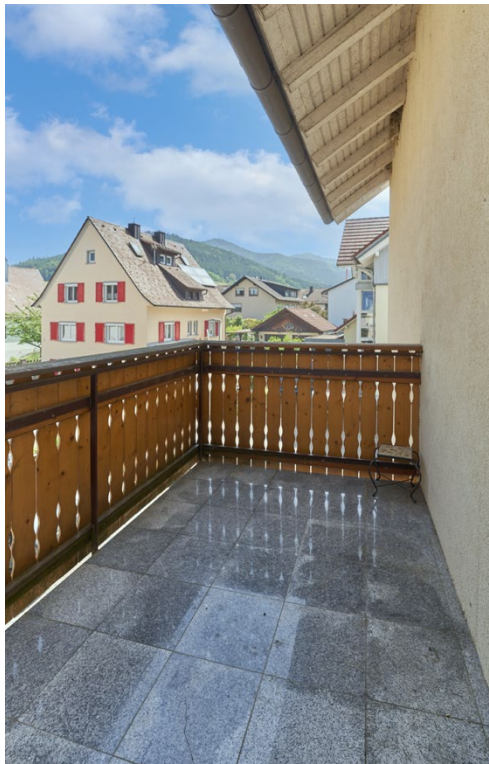
Wohnung Obergeschoß



Wohnung Obergeschoß



Wohnung Obergeschoß



Wohnung Obergeschoß/Dachgeschoß



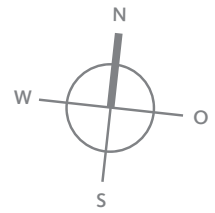
Wohnung Obergeschoß/Dachgeschoß



Kellergeschoß

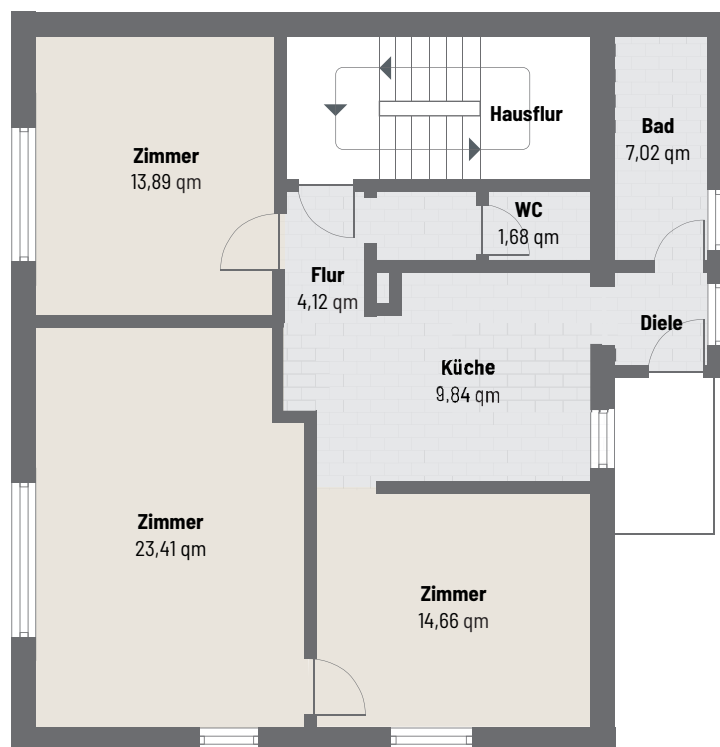
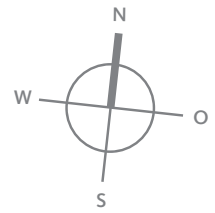


Grundriss
Erdgeschoß



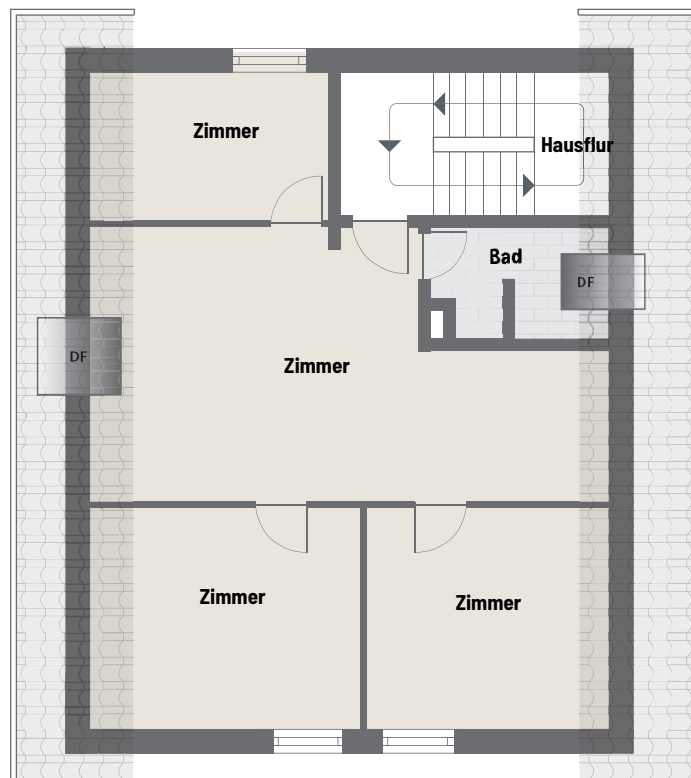
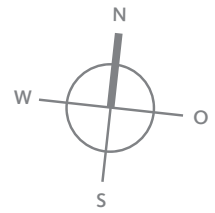
Ohne Maßstab

Grundriss
Obergeschoß



Ohne Maßstab

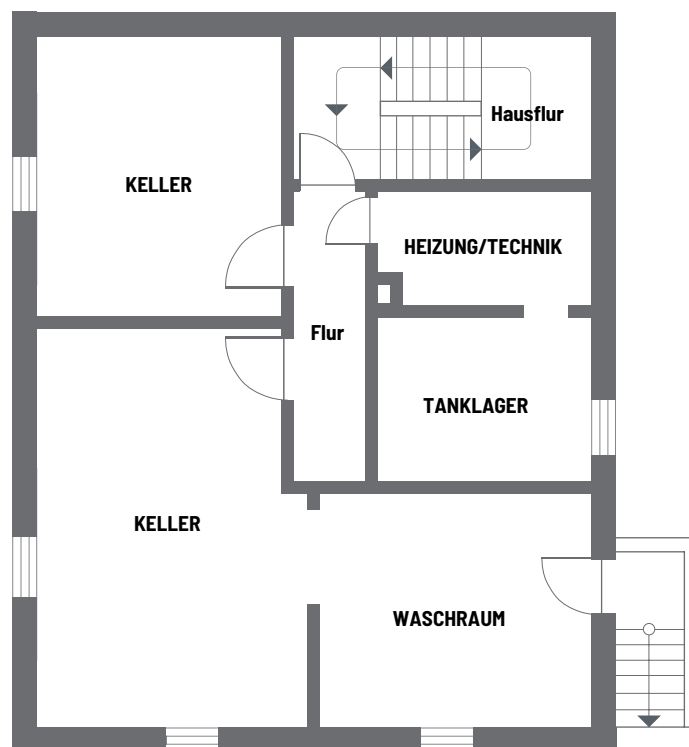
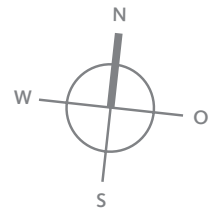
Grundriss
Dachgeschoß



Wohnfläche
Gesamtwohnfläche DG ca. 50 qm

Ohne Maßstab

Grundriss
Keller



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

