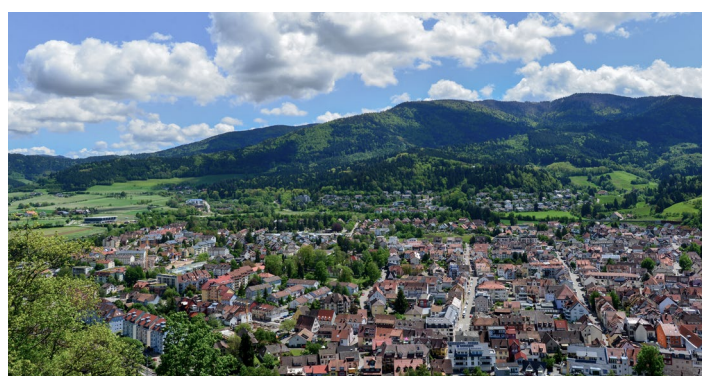


IMMOBILIENEXPOSÉ

Bezaubernde
**2,5-Zimmer-ETW mit Atrium, Balkon
und Burgblick in zentraler Lage**
in 79183 Waldkirch




TETIK IMMOBILIEN
DAS BESTE ERGEBNIS FÜR IHRE IMMOBILIE

Objektbeschreibung

Die traumhafte 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses mit insgesamt 5 Wohneinheiten und einer Gewerbefläche in zentraler Lage von Waldkirch. Sie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 82 qm, die aufgeteilt ist in Flur und Diele, Badezimmer und WC, offene Küche, Wohn- und Essbereich sowie ein Schlafzimmer mit Balkon. Das Highlight der Wohnung ist das Atrium - ein mittig angeordneter und nach oben offener Freisitz, der von den Wohnräumen aus begehbar ist. Hier können Sie sich mitten in Ihrem Zuhause Ihr ganz eigenes idyllisches Refugium unter freiem Himmel einrichten. Auch der erst in diesem Jahr angebaute Balkon bietet Ihnen einen gemütlichen Platz zum Draußensitzen mit Blick auf die Kastelburg und den Gewerbekanal.

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren komplett renoviert und ist in einem sehr gepflegten Zustand.

Die helle und gemütliche Wohnatmosphäre, eine angenehme Raumaufteilung sowie die hochwertige und moderne Ausstattung des Objektes werden Sie überzeugen. Hier können Sie sich Ihren Traum vom Wohnen mitten im Städtle mit allen Annehmlichkeiten und dennoch kurzen Wegen in die Natur erfüllen.

Zum Objekt gehören ein abgeschlossener Kellerraum sowie ein Gemeinschaftskeller. Außerdem ist ein Tiefgaragen-Stellplatz in 300 m Fußweg angemietet (50 € p.m.).

Die Wohnung wird über das Treppenhaus oder mit dem Aufzug erreicht.

Grunddaten

Objektart	2,5-Zimmer-ETW
Adresse	79183 Waldkirch
Baujahr	19.. / 1983 kernsaniert
Verfügbar	Dezember 2023

Flächenaufstellung

Wohnfläche	ca. 82,00 m ²
-------------------	--------------------------

Raumangebot und Ausstattung

Zimmer	2,5
Küche	1 mit EBK
Bad	1 ohne WC
WC	1
Keller	1 Abstellraum
Parkierung	1 TG-Stellplatz (ca. 300 m entfernt)
Objektzustand	sehr gepflegt

Kaufpreis

Kaufpreis	€ 349.000 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis





Lage

Die Große Kreisstadt Waldkirch liegt rund 16 km nordöstlich von Freiburg im Breisgau und 10 km östlich von Emmendingen am Eingang des Elztales und zum touristischen ZweiTälerLand. Die Lage am Fuße des Kandels und die Nähe zum Schwarzwald, dem Markgräfler Land sowie dem Kaiserstuhl ermöglichen das Leben in einer Region, in der andere ihren Urlaub verbringen.

Zahlreiche Geschäfte, Gaststätten und Restaurants bieten alle Möglichkeiten für Genuss und Erholung. Ein vielfältiges kulturelles Angebot und umfassende Freizeit- und Sportmöglichkeiten machen die Stadt äußerst lebenswert. Auch die medizinische Versorgung ist vorbildlich. Es gibt Fachärzte, mehrere Apotheken und ein Krankenhaus

vor Ort. In der Stadt gibt es eine große Anzahl von Krippen und Kindergärten sowie ein vollständiges Angebot aller Schultypen. Waldkirch verfügt über optimale Verkehrsanbindungen. Über die B 294 erreicht man rasch und bequem Freiburg bzw. über die A5 Basel, Karlsruhe oder Frankfurt. Ferner ist der Ort Mitglied im REGIO-Verkehrsverbund, welcher mit der Elztalbahn sowie

guten Busverbindungen nach Freiburg, Denzlingen, Emmendingen und Offenburg das öffentliche Nahverkehrsangebot umfassend abdeckt. Waldkirch hat derzeit ca. 22.000 Einwohner.

Die Wohnung befindet sich im Zentrum der Stadt, nur 3 Gehminuten vom Marktplatz und 7 Gehminuten vom Bahnhof entfernt.

Ausstattung

Fußböden:

PVC in Holzoptik (2019 neu)
Fliesen

Wände:

Putz und Tapete, gestrichen

Fenster und Terrassentüren:

3-fach isolierverglast
mit weißen Kunststoffrahmen
Fensterläden aus Holz, mintgrün

Türen:

Holztüren im Landhausstil, weiß
in Metallzargen, weiß

Küche:

offen gestaltete, hochwertige Einbauküche
mit Markengeräten von MIELE (2019 neu)
- Kühlschrank
- Spülmaschine
- Induktionsherd mit integriertem Dunstabzug
- Backofen
Waschtrockner von BOSCH

Sanitär Bad:

Fliesenboden
Wände raumhoch gefliest
Dusche + Waschtisch

Sanitär WC:

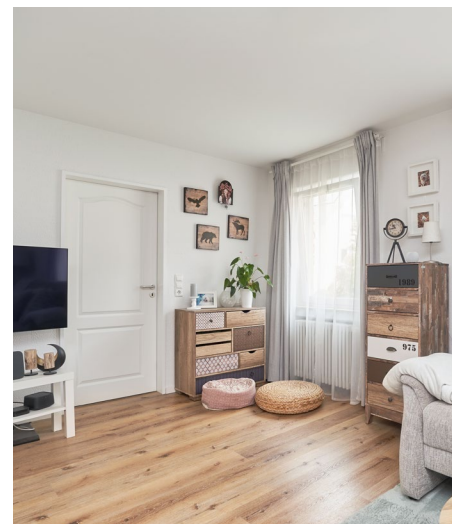
Fliesenboden
1 Wand gefliest, sonst Putz
WC + Handwaschbecken

Atrium + Balkon:

Terrassendielen PVC in Holzoptik

Heizung und Warmwasser:

Zentralheizung Gas
Heizkörper mit Thermostatventilen
Restwärmeheizung im Wohn-/ Essbereich
Fußbodenheizung im Bad



Zimmer, Balkon mit Ausblick



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 Atrium-Wohnung 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.



Atrium, Essbereich



Küche

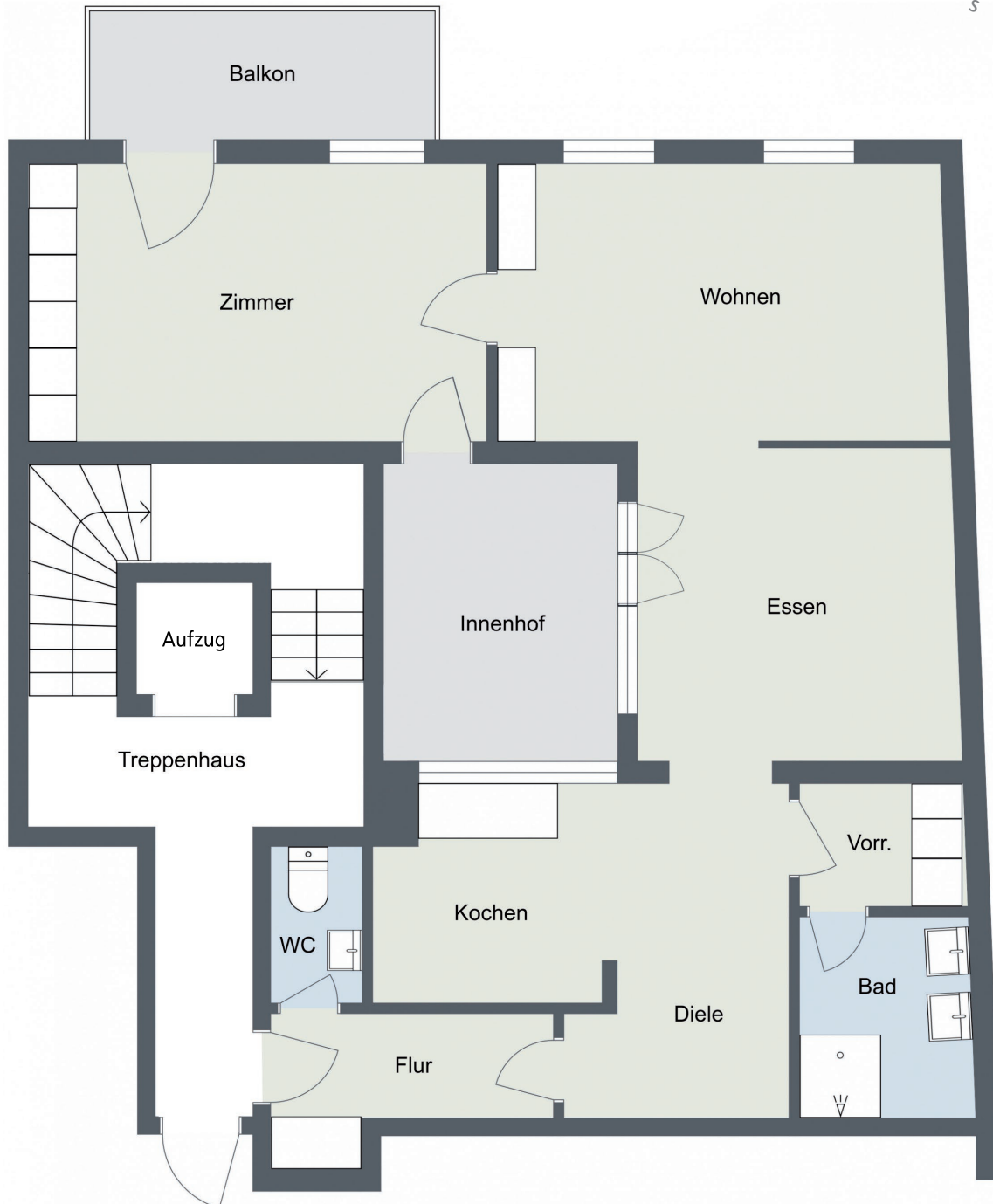
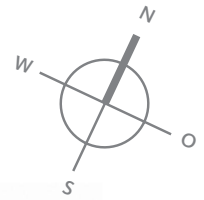


Badezimmer



Flur 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

