

# IMMOBILIENEXPOSÉ

Großzügiges,  
**freistehendes Einfamilienhaus**  
**mit Doppel-Garage, Garten und Hof**  
in 79261 Gutach-Bleibach



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

## Objektbeschreibung

Das 1988 massiv erbaute Einfamilienhaus bietet Ihnen mit großzügigen 210 qm Wohnfläche und 778 qm Grundstück, gemütlichem Garten, Hof, Doppelgarage und Schopf den idealen Ort für Ihr neues Familien-Zuhause. Insgesamt 6 Zimmer, eine offene Küche mit Essbereich, überdachte Terrasse und Freisitz, diverse Balkone, ein großes Bad, Gäste-WC, Nutz- und Abstellräume verteilen sich über 4 Ebenen vom Keller- bis ins Dachgeschoss.

Der Eingangsbereich im EG besteht aus einer Diele mit Gäste-WC und Abstellkammer, der nachfolgende Küchen-, Ess- und Wohnbereich ist komplett offen gestaltet. Mittig angeordnet im Erdgeschoss befindet sich ein wunderschöner, großer Kachelofen, der durch seine zentrale Lage und den durch den Treppenaufgang nach oben offenen Raum das gesamte Haus beheizen kann. Viele Holzelemente als Fensterrahmen, Türen und Raumdecken erzeugen eine ungemein gemütliche Wohnatmosphäre. Ausgänge vom Essbereich auf die überdachte Terrasse sowie vom Wohnzimmer auf den überdachten Freisitz und in den Garten lassen diesen Bereich offen und einladend wirken.

Über eine formschöne Holzterrasse gelangt man in das 1. OG. Hier befinden sich ein Schlafzimmer mit Nord-Balkon, ein Kinderzimmer, ein vom Treppenumgang zugänglicher großer, überdachter Balkon nach Süden und Westen, ein Galeriezimmer mit Fensterflächen bis in den Giebel sowie das

Masterbad mit Whirlpool, Dusche, Doppel-Waschplatz und separatem WC. Im Dachgeschoss schließlich folgen 2 weitere Zimmer, eines davon mit kleinem Süd-Balkon. Durch Dachfenster und den offen gestalteten Treppenaufgang ist dieser Bereich hell und freundlich.

Das Haus ist komplett unterkellert. 3 Abstellräume, ein Waschraum, der Heizungskeller sowie ein Hobbyraum, Duschbad und Küchenzeile sind hier untergebracht. Das UG erreicht man über das Treppenhaus sowie über einen separaten Eingang vom Hof her.

Auch das Außengelände bietet alles, was ein Familienheim braucht: einen gepflasterten Hof, eine massive Doppelgarage mit dahinterliegendem Schopf, in dem es Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Spielzeug oder Gartengeräte gibt und einen hübschen Garten mit Grünfläche zum Spielen, Grillen und Wohlfühlen. Das Grundstück ist auf 3 Seiten durch Hecken, Büsche und alten Baumbestand sightgeschützt zu Straße und Nachbargeländen.

Die gemütliche Wohnatmosphäre, eine angenehme, individuelle Raumaufteilung sowie das schöne Grundstück mit Garten und Nebengebäuden werden Sie überzeugen. Hier können Sie sich Ihren Wohntraum vom eigenen Haus mit viel Platz für die ganze Familie erfüllen.

### Grunddaten

<b>Objektart</b>	Einfamilienhaus
<b>Adresse</b>	79261 Gutach
<b>Baujahr</b>	1988
<b>Verfügbar</b>	nach Absprache

### Flächenaufstellung

<b>Wohnfläche</b>	ca. 210,32 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück</b>	ca. 778,00 m

### Raumangebot und Ausstattung

<b>Zimmer</b>	6
<b>WC</b>	3
<b>Keller</b>	voll unterkellert
<b>Parkierung</b>	1 Doppel-Garage
<b>Objektzustand</b>	gepflegt

### Kaufpreis

<b>Kaufpreis</b>	695.000 €
<b>Käuferprovision</b>	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis





### 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.

## Ausstattung

### Fußböden:

Fliesen, Laminat, Teppichboden

### Wände:

Putz, gestrichen

### Fenster und Terrassentüren:

2-fach isolierverglast  
mit braunen Holzrahmen  
außenlaufende Rollos, im EG elektrisch  
im OG manuell

### Türen:

Holztüren in Holzargen

### Küche:

Fliesenboden  
Fliesenschild im Arbeitsbereich  
ältere Einbauküche

### Sanitär:

Gäste-WC im EG  
Masterbad im 1. OG:  
Whirlpool, Dusche, 2 Waschplätze  
separat abgetrenntes WC im Bad  
2 Handtuchtrockner  
Duschbad mit WC im UG

### Heizung und Warmwasser:

Zentralheizung Öl  
Heizkörper mit Thermostatventilen  
gesamtes EG: Fußbodenheizung  
Kachelofen

## 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



Aussenansicht



Hinterer Garten



Vorderer Garten



Terrasse



Hof und Eingang



Erdgeschoß, Essbereich mit Küche



Erdgeschoß, Wohnbereich



Wohnzimmer im Erdgeschoß



Flur, Treppenaufgang



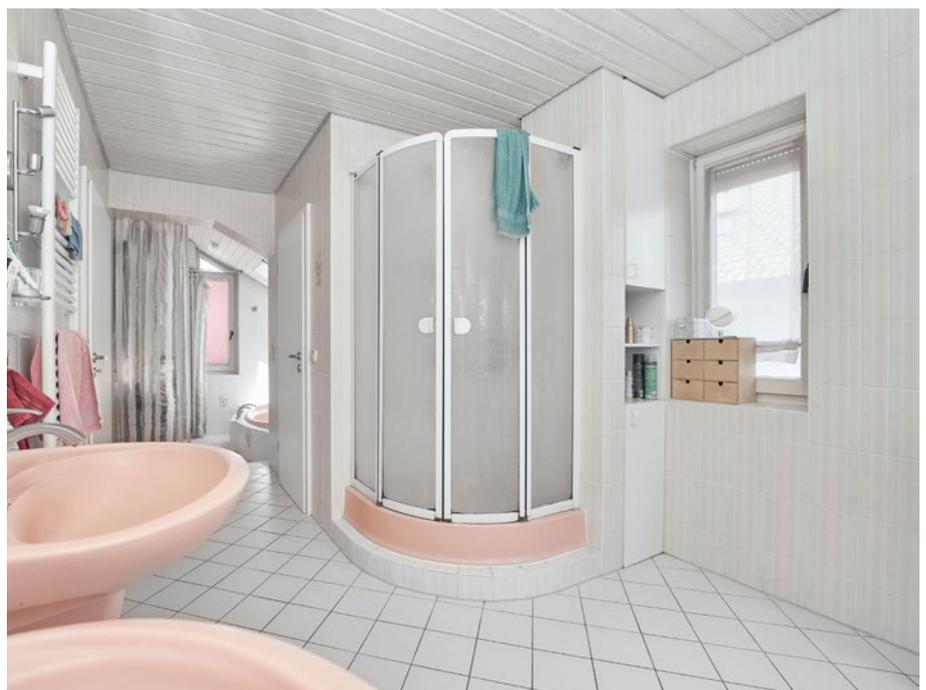
Flur und Treppenaufgang



Balkon im Obergeschoß



Bad im Obergeschoß



Bad im Obergeschoß



Zimmer im Obergeschoß



Zimmer im Obergeschoß



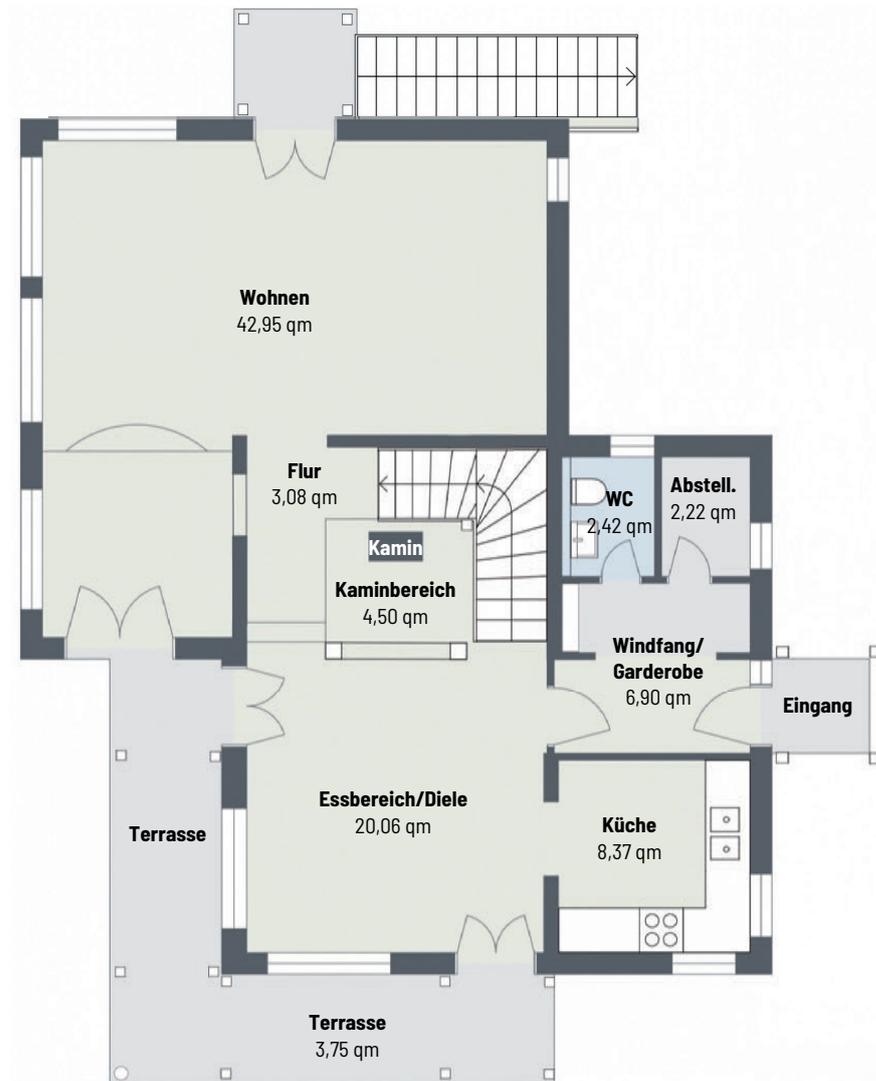
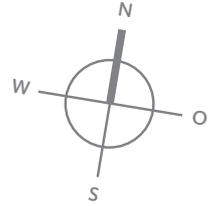
Zimmer im Dachgeschoß



Raum im Untergeschoß mit Küchenzeile und Bad

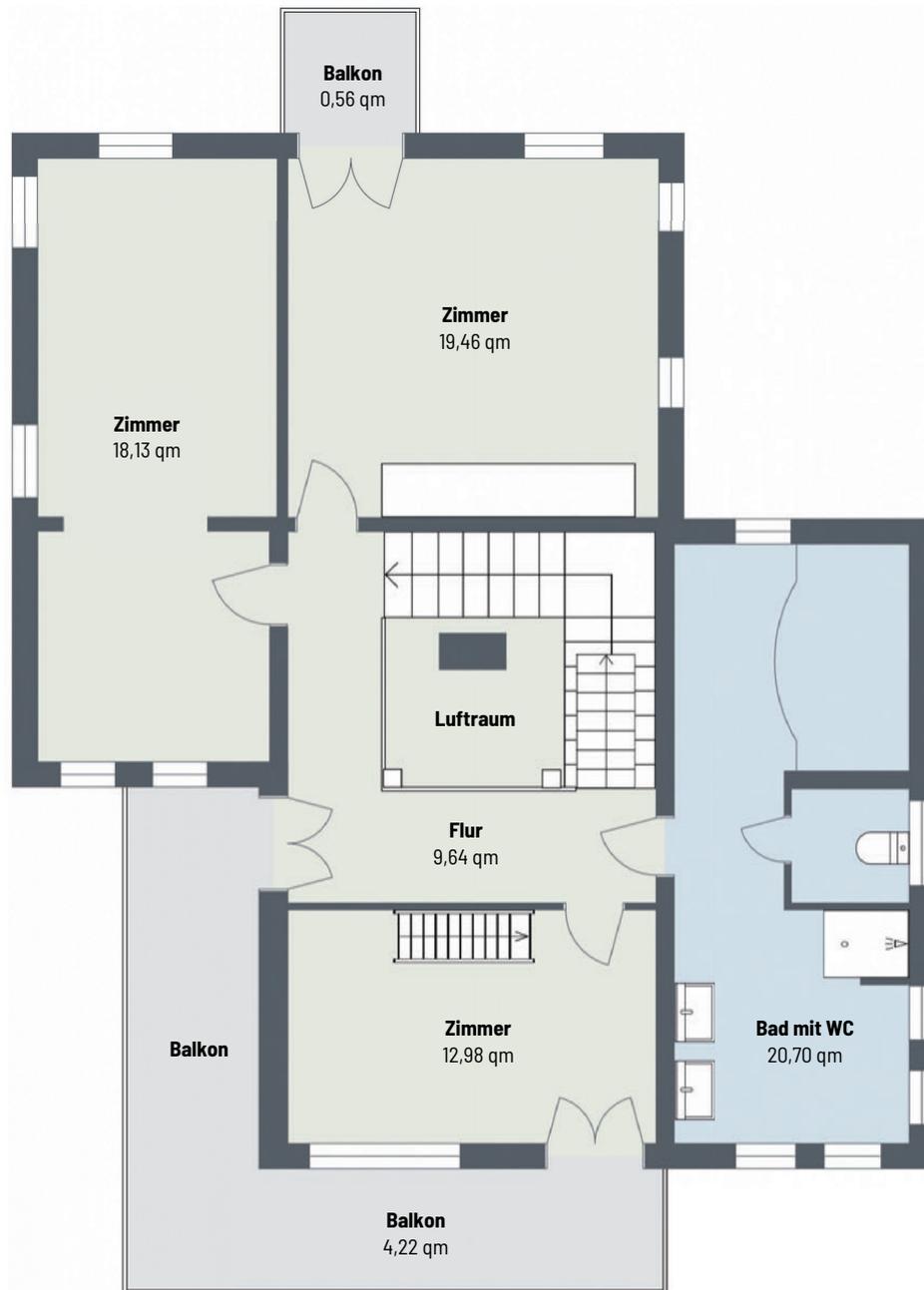
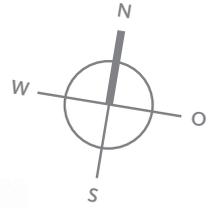


**Grundriss**  
Erdgeschoß



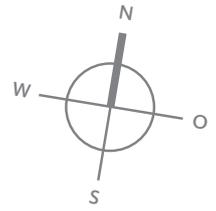
Ohne Maßstab

**Grundriss**  
Obergeschoß



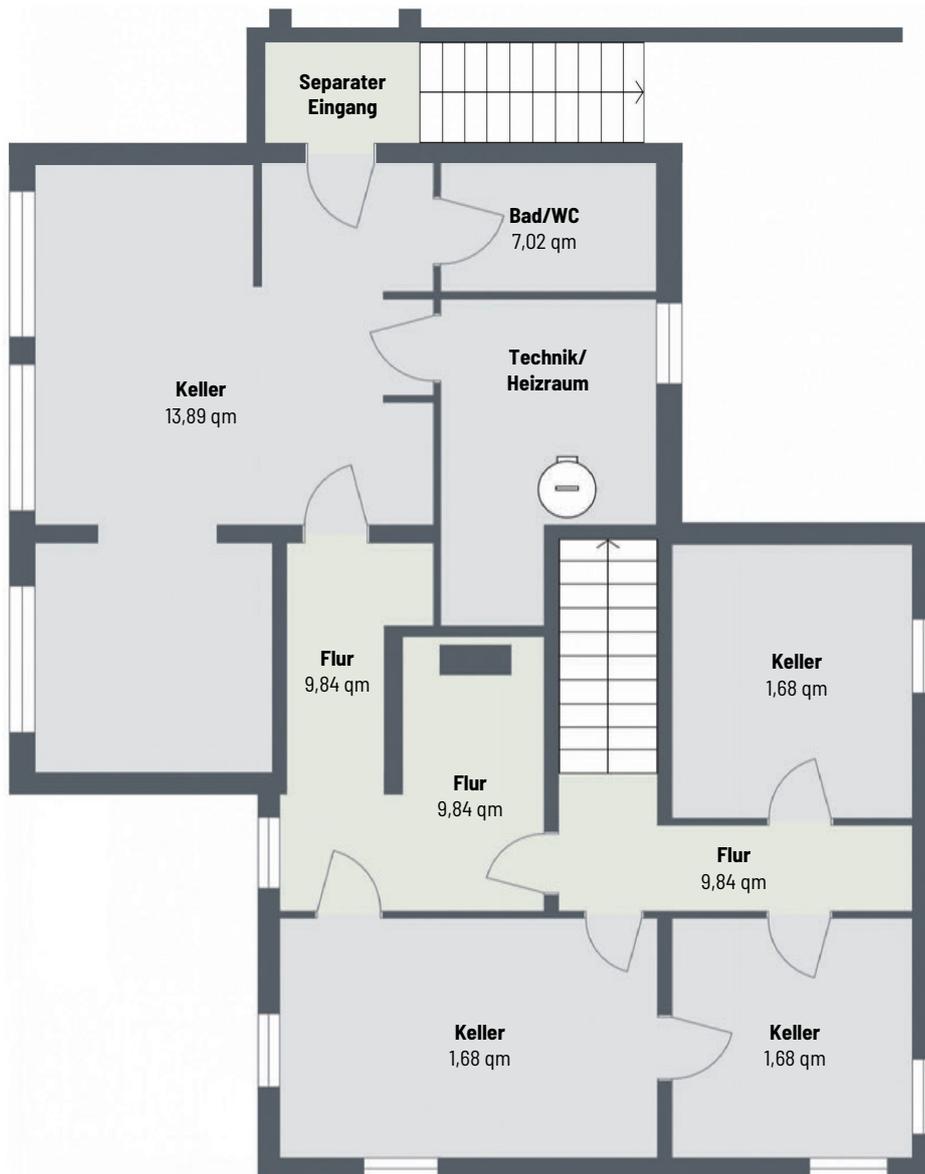
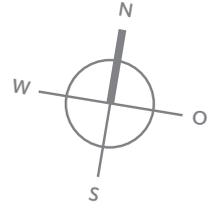
Ohne Maßstab

**Grundriss**  
Dachgeschoß



Ohne Maßstab

**Grundriss**  
Untergeschoß



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

