

IMMOBILIENEXPOSÉ

Charmantes
**Einfamilienhaus mit überdachtem Freisitz
und Ausbaupotential in zentraler Lage**
in 79341 Kenzingen




TETIK IMMOBILIEN
DAS BESTE ERGEBNIS FÜR IHRE IMMOBILIE

Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitenstraße, aber trotzdem sehr zentral liegt dieses charmante Einfamilienhaus mit Aus- und Umbaupotential in der Innenstadt von Kenzingen. Das ursprüngliche Baujahr ist 1910, von 1998 bis 2003 wurde das Haus kernsaniert, das Dach wurde erneuert und mit Gauben ausgebaut. 82,37 qm Nutzfläche und 152,45 qm Wohnfläche verteilen sich vom ebenerdigen Keller über 1. und 2. Obergeschoss bis in die Dachspitze. Der Eingang führt im Erdgeschoss in einen Flur und direkt zum Treppenaufgang in die Wohnräume. Außerdem befinden sich hier 3 Kellerräume, die Garage und ein weiterer Raum mit eigenem Zugang von der Straße her. Das 1. Obergeschoss ist aufgeteilt in eine geräumige Diele, das Wohnzimmer mit Essbereich, die Küche mit Zugang auf den überdachten Freisitz, einen Waschraum, das Gäste-WC und ein Zimmer. Eine Treppe führt in das 2. Obergeschoss, wo sich ein kleiner Flur, das Bad und 2 Zimmer befinden. Die beiden Zimmer haben jeweils einen weiteren Treppenaufstieg in separate Dachspitze. Zentral im Wohn- und Essbereich steht ein großer Kachelofen, welcher von der Diele aus befeuert wird und das gesamte Haus mit Wärme versorgt. Als zusätzliche Heizquellen gibt es im Bad elektrisch betriebene Infrarot-Platten. Warmwasser wird durch einen Boiler bereitet. Ein Gasanschluss zum Betrieb einer Zentralheizung liegt im Haus, wurde aber nie benutzt, Heizkörper sind nicht vorhanden. Die Wohnräume sind saniert und renoviert, alte Dielenböden und Fachwerk wurden liebevoll aufgearbeitet und verbreiten eine gemütliche Wohnatmosphäre. Die unterschiedlichen Raumhöhen, Stufenelemente sowie der individuelle Charakter jedes einzelnen Zimmers machen dieses Objekt zu einer interessanten Investition. Durch entsprechende Modernisierungsmaßnahmen können Sie sich hier Ihren Immobilien-Traum vom eigenen Haus mitten in Kenzingen erfüllen.

Lage

Kenzingen ist eine Kleinstadt im Landkreis Emmendingen und liegt ca. 30 km nördlich von Freiburg im Breisgau. Die denkmalgeschützte Altstadt liegt zusammen mit ihren Ortsteilen Bombach, Hecklingen und Nordweil am Rande der Vorbergzone des Schwarzwaldes, eingebettet in eine vom Klima begünstigte jahrhundertealte Kulturlandschaft inmitten von Wald, Wiesen und Reben, die die besten Weine Deutschlands hervorbringen. Die reizvolle Landschaft im Dreiländereck Deutschland - Schweiz - Frankreich, abwechslungsreiche kulturelle Angebote sowie die zahlreichen Sport- und Freizeitmöglichkeiten machen die Stadt zu einem begehrten Wohnort. Auch ein vielfältiges gastronomisches Angebot, alte Klöster, schöne barocke und gotische Kirchen, sowie eine Burgruine aus dem 11. Jahrhundert machen Kenzingen äußerst lebenswert. Diverse Kindergärten, Grund- und Realschule sowie ein Gymnasium gibt es ebenso wie eine Bibliothek, eine Musikschule und eine Volkshochschule. Auch Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind zahlreich vorhanden. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist vorbildlich und auch mit dem PKW erreicht man über die A5 schnell Offenburg, Freiburg, das benachbarte Frankreich oder die Schweiz. Das Objekt liegt zentral in der Altstadt in einer ruhigen Seitenstraße.



Grunddaten

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	79341 Kenzingen
Baujahr	1910 Kernsaniierung 2003
Verfügbar	nach Absprache
Flächenaufstellung	
Wohnfläche	ca. 152,45 m ²
Nutzfläche	ca. 82,37 m ²
Grundstück	ca. 117 m ²
Raumangebot und Ausstattung	
Zimmer	4
Küche	1
Bad	1 mit WC
Gäste-WC	1
Keller	komplett ebenerdig
Parkierung	1 Garage
Objektzustand	gepflegt
Kaufpreis	
Kaufpreis	319.000 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis

Ausstattung

Fußböden:

Holzdielen, Laminat, Granit, Fliesen

Wände:

Putz, gestrichen

Fenster:

2-fach isolierverglast
teilweise mit weißen Kunststoffrahmen
teilweise mit braunen Holzrahmen
VELUX-Dachfenster mit Außenrollos

Türen:

Holztüren hell in Holzzargen

Küche + Freisitz:

Granitboden

Sanitär:

Gäste-WC im OG:
Boden und Wände gefliest
WC + Waschbecken
Badezimmer im DG:
Fliesenboden, Wände teilgefließt
Dusche, Badewanne, Waschplatz
Handtuchrockner

Heizung + Warmwasser:

großer Kachelofen im Wohnzimmer
Infrarotplatten (elektrisch)
Warmwasserboiler (neu)
Gasanschluss vorhanden (keine Heizkörper)

Keller (im EG).

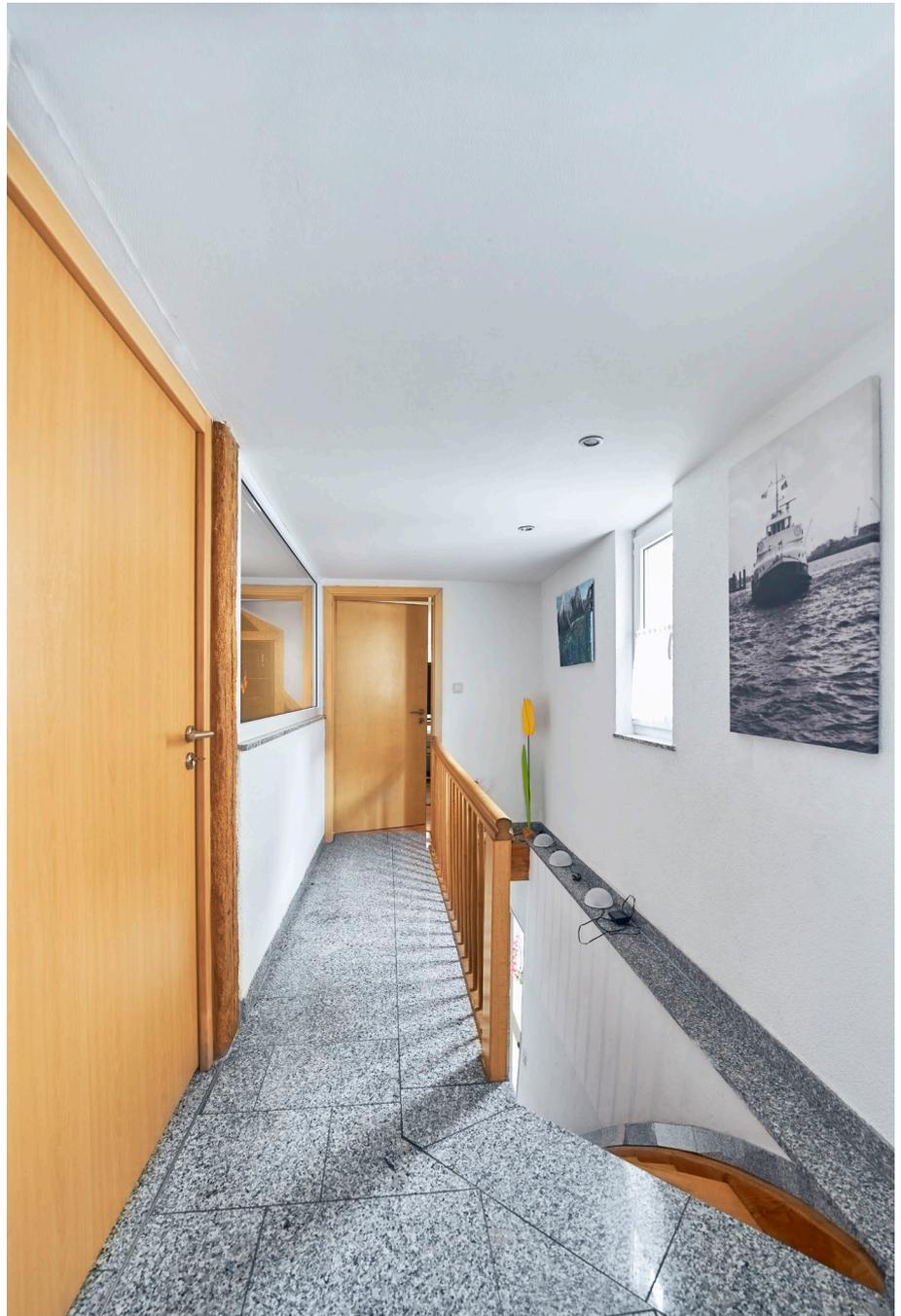
Eingang + Treppe zu Wohnräumen
1 Abstellraum mit eigenem Zugang von außen
2 Kellerräume (1 sanierungsbedürftig)
1 Holzlager
Garage für 2 PKW (mit elektrischem Tor)

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.

Flur Eingang



Diele und Wohnzimmer mit Kamin im Obergeschoß



Wohnzimmer im Obergeschoß



Wohnzimmer im Obergeschoß



Gäste WC, Zimmer und Diele im Obergeschoß



Freisitz und Küche im Obergeschoß



Überdachter Freisitz im Obergeschoß



Bad im Dachgeschoß



Zimmer im Dachgeschoß



Zimmer im Dachgeschoß



Kellerraum im Erdgeschoß

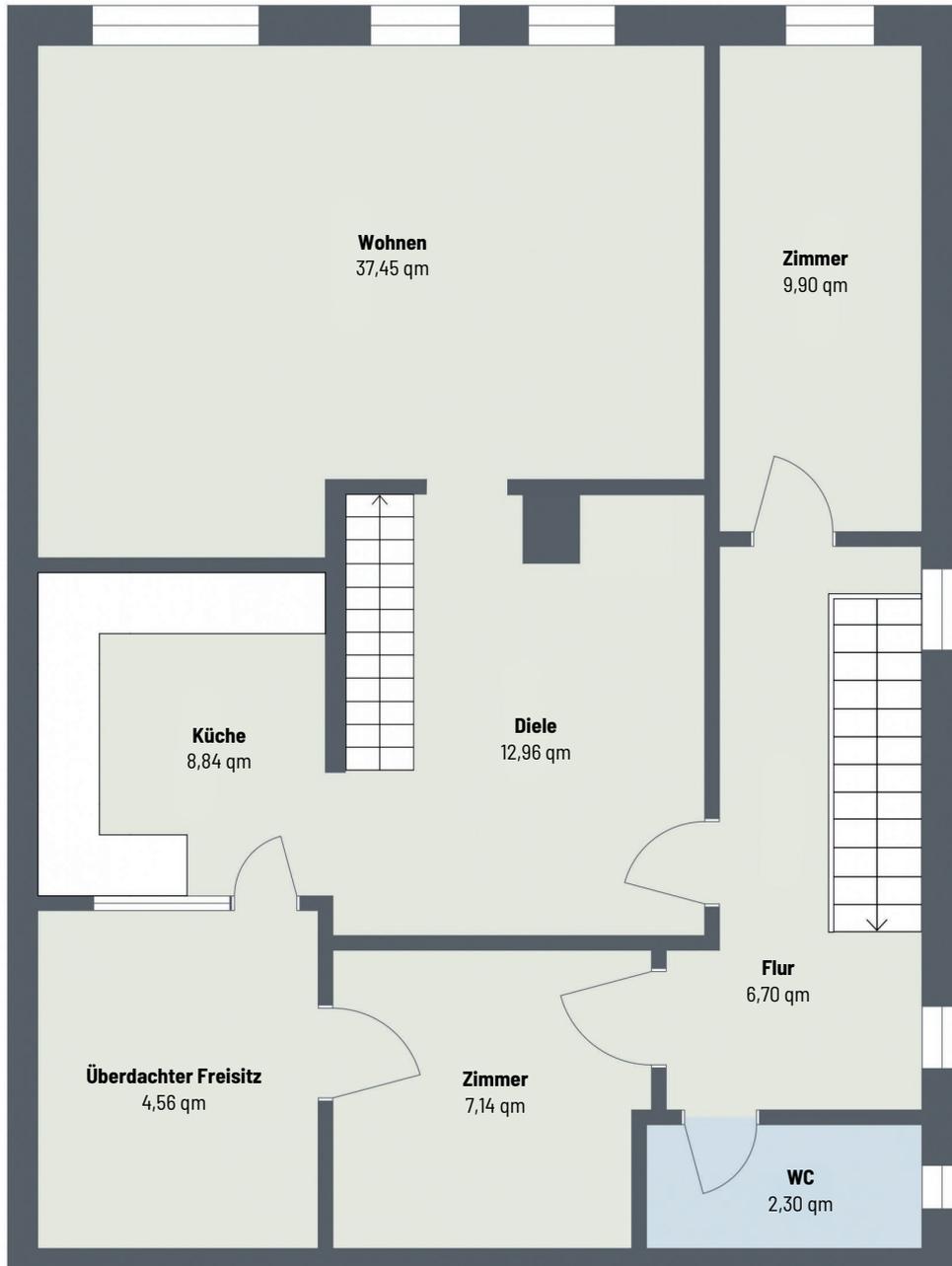


Grundriss
Erdgeschoß



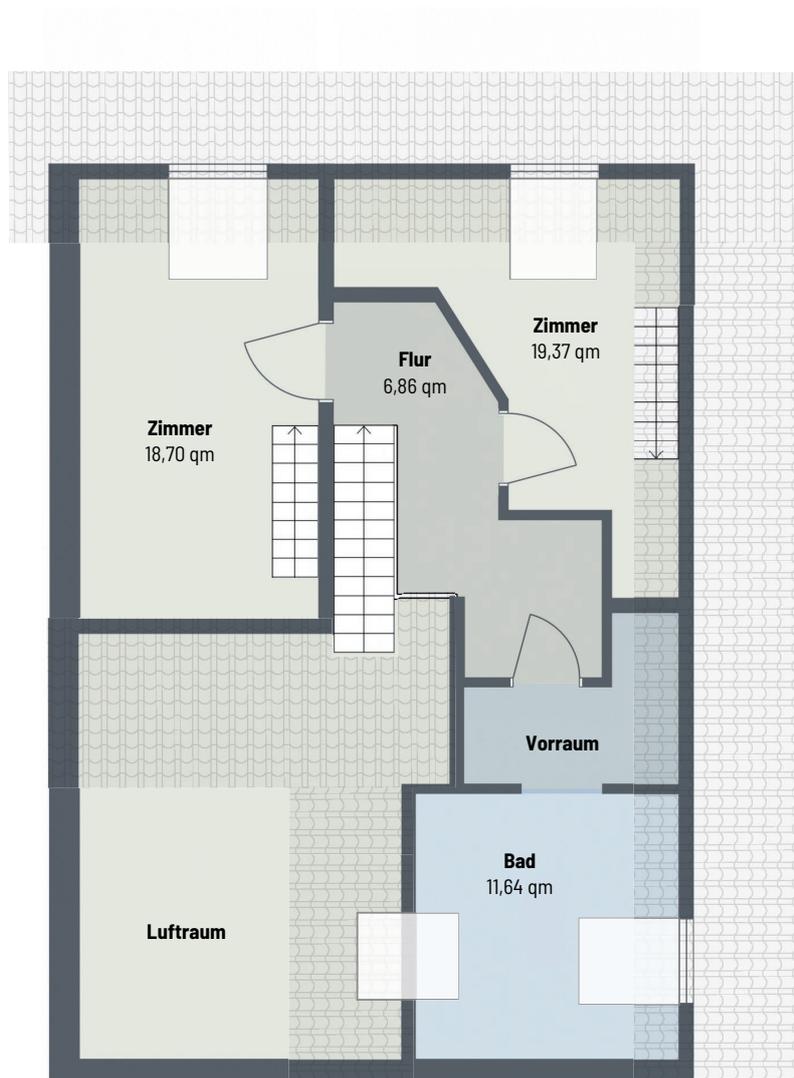
Ohne Maßstab

Grundriss
Obergeschoß



Ohne Maßstab

Grundriss
Dachgeschoß



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

