

IMMOBILIENEXPOSÉ

Zauberhafte
**Doppelhaushälfte mit Carport und idylischem
Garten in ruhiger, zentrumsnaher Lage**
in 79183 Waldkirch




TETIK IMMOBILIEN
DAS BESTE ERGEBNIS FÜR IHRE IMMOBILIE

Objektbeschreibung

Umrahmt von einem traumhaften, wunderschön bewachsenen Garten mit altem Baum- und Strauchbestand, Hecken und blühenden Blumen liegt diese bezaubernde Doppelhaushälfte in einem ruhigen Wohngebiet in Waldkirch. Das Haus wurde 1950 massiv erbaut und überzeugt durch eine sehr schöne Raumaufteilung und das zugehörige, ca. 613 qm große Grundstück.

Die Wohnfläche von ca. 114 qm verteilt sich auf 2 Etagen. Die Erdgeschoss-Wohnung im Hochparterre verfügt über einen Eingangsbereich mit Treppe, Flur, Badezimmer, 2 kleine Abstellräume, Küche und 3 Zimmer. Die Wohnung im Obergeschoss ist in einen Vorraum, Flur, Bad, Küche und 2,5 Zimmer aufgeteilt. Die beiden Wohnungen sind in sich abgeschlossen und können separat voneinander bewohnt werden. Natürlich ist aber auch die Nutzung als Einfamilienhaushalt möglich.

Von der Einfahrt bis zum rückseitigen Kellereingang ist das Grundstück gepflastert. Vor dem Haus blühen bunte Blumen im Vorgarten und sogar ein Kiwi-Strauch mit Früchten hat hier seinen Platz. Auf 2 Seiten besteht durch Hecken, Büsche und alten Baumbestand Sichtschutz zu den Nachbargeländen.

Das Grundstück der angrenzenden Doppelhaushälfte ist durch die Mauer einer Dachterrasse und einen Holzzaun abgetrennt. Ein kleines Gartenhaus aus Holz dient zur Unterbringung von Gartenmöbeln und -geräten. Der überdachte Freisitz am Häuschen bietet einen wundervollen Platz zum Draußensitzen bei jedem Wetter. Ein besonderes Highlight ist zudem der Altersbach, der das Grundstück hinter dem Garten begrenzt und durch sein angenehmes Plätschern eine ganz besondere Atmosphäre schafft.

Das Haus ist komplett unterkellert. Das Untergeschoss ist in 6 Räume unterteilt und wird über die Treppe im Haus erreicht. Von der Gartenseite her gibt es einen zweiten Zugang.

Das Objekt befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. In den letzten Jahren wurden immer wieder Sanierungen und Renovierungen durchgeführt. Hier können Sie sich Ihren Immobilien-Traum vom Wohnen im Städtle umgeben von ländlicher Schwarzwald-Idylle erfüllen. Ob als Eigenheim mit Platz und tollem Garten für die große Familie, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanlage mit Vermietung - dieses tolle Haus bietet Ihnen alle Möglichkeiten!

Grunddaten

Objektart	DHH
Adresse	79183 Waldkirch
Baujahr	1950
Verfügbar	nach Absprache

Flächenaufstellung

Wohnfläche	ca. 114,00 m ²
Nutzfläche	ca. 64,60 m ²
Grundstück	ca. 613,00 m ²

Raumangebot und Ausstattung

Zimmer	5,5
Küche	2 mit EBK
Bad	2 mit WC
Keller	voll unterkellert
Parkierung	Carport für 2 PKW
Objektzustand	sehr gepflegt

Kaufpreis

Kaufpreis	€ 629.000 €
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 Kinder-

gärten sowie ein vollständiges Angebot aller Schultypen.

Waldkirch verfügt über optimale Verkehrsverbindungen. 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 Doppelhaushälfte befindet sich zentrumsnah in einem sehr schönen und ruhigen Wohngebiet, nur 10 Gehminuten vom Marktplatz und 15 Gehminuten vom Bahnhof entfernt.

Ausstattung

Fußböden:

Laminat, Parkett, Holzdielen, Vinyl, Fliesen

Wände:

Tapete, gestrichen

Fenster:

3-fach isolierverglast
mit weißen Kunststoffrahmen
teilweise Rollläden, elektrisch
teilweise Fensterläden aus Holz

Türen:

Holztüren in Holzzargen
Wohnungseingangstüren mit Glaseinsatz
Küche: Glastür

Küchen:

EG: hochwertige Einbauküche (neu 2018)
Herd: Miele, Spülmaschine: BOSCH,
Induktionskochfeld mit Innenabzug: Elica
Kühlschrank: BOSCH
OG: ältere Einbauküche mit allen Geräten

Sanitär:

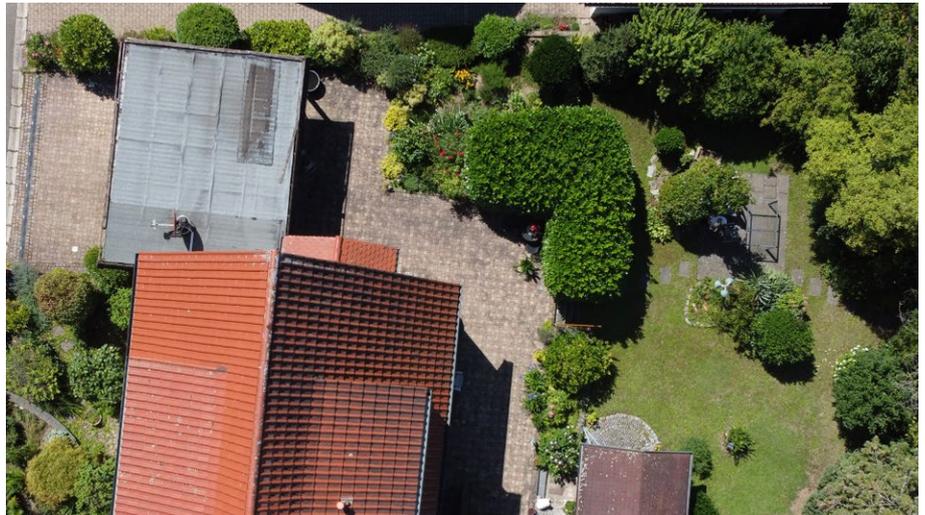
EG: Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest
Wanne, Dusche, Waschtisch, WC
OG: Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest
Wanne mit Duschwand, Waschtisch, WC

Heizung und Warmwasser:

Zentralheizung Gas
Heizkörper mit Thermostatventilen

Extras:

Carport aus Holz für 2 PKW
Gartenhaus mit überdachtem Freisitz
Modernisierung 2018: Sanierung EG, neue
Fenster (3-fach isoliert), EBK, Räume renoviert



Eingangsbereich mit Carport



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 Doppelhaushälfte 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.



Garten mit Gartenhaus



Garten



Flur/Eingang, Küche im EG



Küche im EG



Wohnzimmer und Zimmer im EG



Bad im EG



Flur und Wohnzimmer im DG



Wohnzimmer im DG



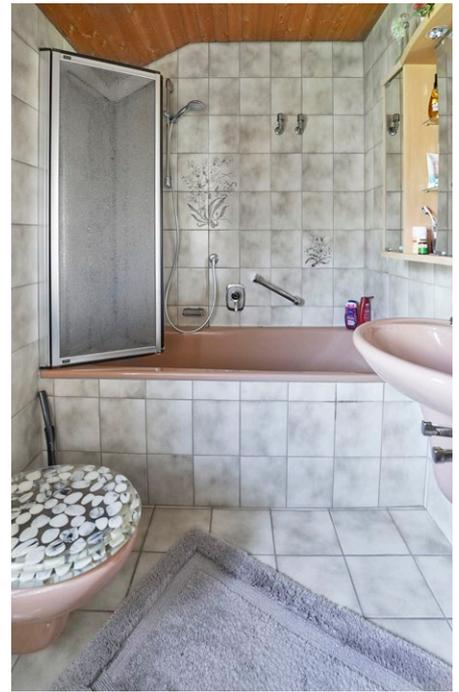
Schlafzimmer im DG



Küche im DG



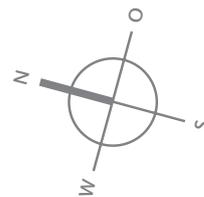
Bad im DG



Heizungsanlage im UG

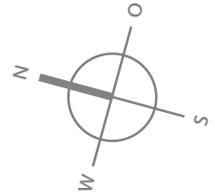


Grundriss
Erdgeschoß



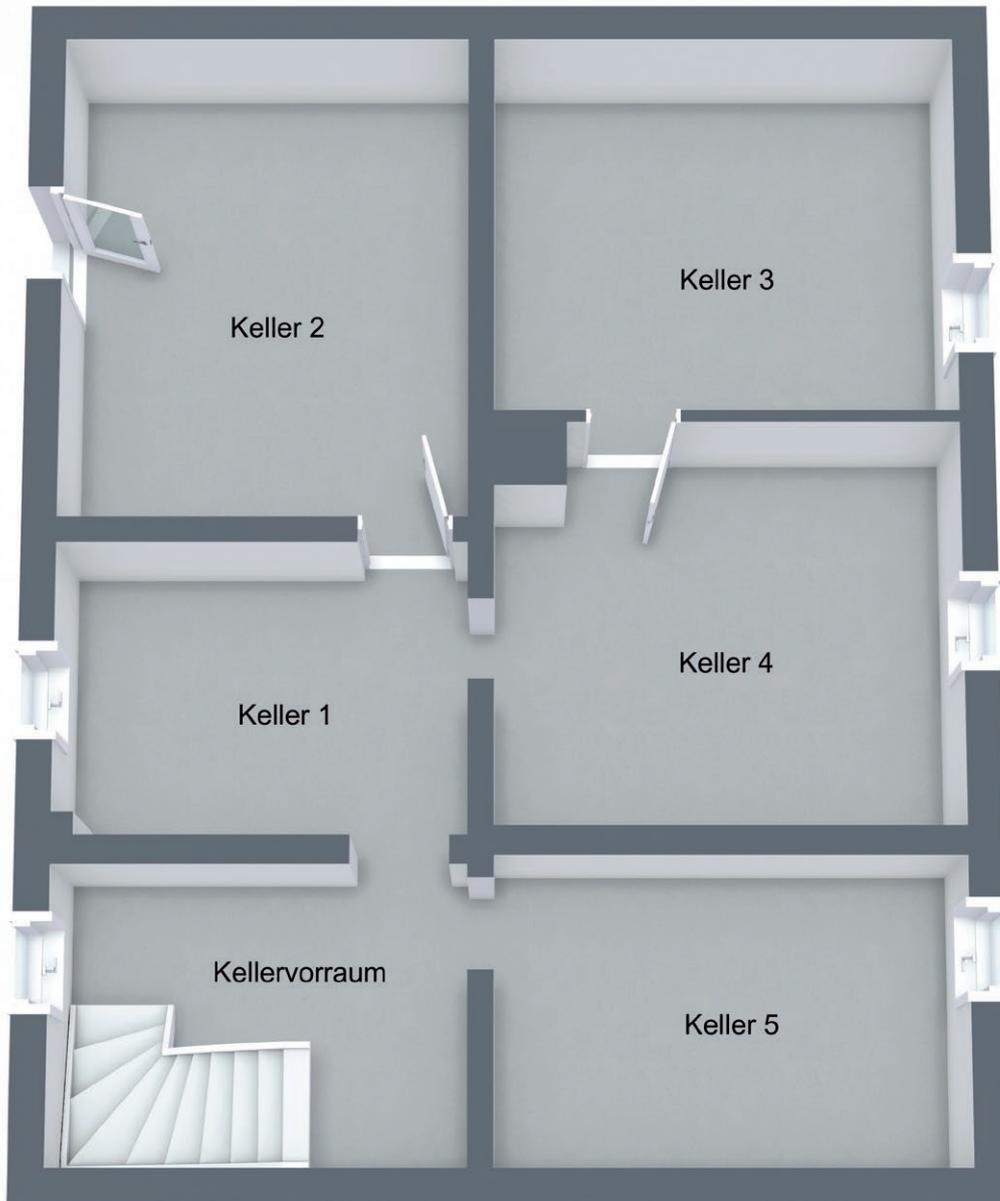
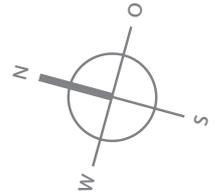
Ohne Maßstab

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

