

IMMOBILIENEXPOSÉ

**Familienfreundliches Reihenendhaus
mit kleinem Garten und 2 Stellplätzen
in zentrumsnaher Lage**
in 79183 Waldkirch




TETIK IMMOBILIEN
DAS BESTE ERGEBNIS FÜR IHRE IMMOBILIE

Objektbeschreibung

Das 2005 erbaute Reihenendhaus mit Balkon, überdachtem Freisitz und kleinem Garten befindet sich mitten im beliebten Waldkircher Wohngebiet „Am Rosengarten“ und ist das ideale Zuhause für eine Familie mit Kindern. Die Wohnfläche von ca. 137 qm verteilt sich auf 3 Ebenen im Erdgeschoss, Dachgeschoss und Dachspitz.

7 Stufen führen in den Eingangsbereich mit Diele, Garderobe und der zentral angeordneten, offenen Holzterrasse, die für funktionelle Abläufe zwischen den Etagen sorgt. Außerdem befinden sich im EG ein Duschbad mit Waschplatz und WC, die Küche mit Einbauküche und kleiner Sitzgelegenheit sowie der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse und in den Garten. Im Dachgeschoss befinden sich 3 Zimmer, sowie das große Tageslicht-Bad mit Badewanne, Dusche, Waschplatz und WC. Zu einem der Zimmer gehört der nebenan liegende Ankleideraum, die beiden anderen haben jeweils Zugang auf den nach Westen ausgerichteten Balkon. Im Dachspitz folgt ein weiterer großzügiger Wohnraum und ein separates WC mit Waschtisch.

Alle Zimmer sind durch bodentiefe Fenster und Terrassentüren lichtdurchflutet und wirken freundlich und hell. Die Terrasse mit Zugang in den Garten erweitert den Wohnbereich optimal und bietet einen wundervollen

Platz zum Draußensitzen und Entspannen. Der Balkon im OG überdacht einen Teil der Terrasse. Durch textile Sonnensegel in einer Holzkonstruktion kann der Freisitz zudem variabel abgedeckt und somit bei jedem Wetter ideal genutzt werden. Der wunderschön bewachsene kleine Garten bietet durch Hecken, Sträucher und einen Zaun Sichtschutz zu den Nachbargeländen, die Rückwand eines großen Carports begrenzt das Grundstück zur Straße.

Das Objekt ist komplett unterkellert. Zugang zu den Kellerräumen besteht einerseits über die Treppe im Haus als auch separat von außen. Aufgeteilt ist das Untergeschoss in einen Flur, einen großen Hobbyraum, eine Werkstatt sowie den Technikraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss.

Zum Haus gehören 2 PKW-Stellplätze am Ende des Gartens neben dem Carport.

Das Objekt befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die helle und gemütliche Wohnatmosphäre, eine angenehme Raumaufteilung sowie die zentrale Lage im Städtle werden Sie überzeugen. Hier können Sie sich Ihren Wohntraum vom eigenen Haus mit Platz für die ganze Familie und kleinem Garten erfüllen.

Grunddaten

Objektart	Reihenendhaus
Adresse	79183 Waldkirch
Baujahr	2005
Verfügbar	nach Vereinbarung

Flächenaufstellung

Wohnfläche	ca. 137 m ²
Nutzfläche	ca. 57 m ²
Grundstück	ca. 230,00 m ²

Raumangebot und Ausstattung

Zimmer	5
Küche	1
Bad	2 mit WC
separates WC	1
Keller	voll unterkellert
Parkierung	2 PKW-Stellplätze
Objektzustand	sehr gepflegt

Kaufpreis

Kaufpreis	725.000 €
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 Zwei-TälerLand. 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 Verkehrs-

anbindungen. 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.

Das Reihenendhaus liegt zentrumsnah in einem beliebten Wohngebiet. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Waldkircher Stadtpark und der Stadtrainsee mit vielen Erholungs- und Freizeitangeboten wie dem Schwarzwaldzoo oder dem Baumkronenweg. Supermärkte, Schulen, Marktplatz und Stadtzentrum sind fußläufig in 10 Minuten zu erreichen, der Bahnhof ist ca. 15 Gehminuten entfernt.



Ausstattung

Fußböden:

Echtholz-Parkett, Laminat, Fliesen

Wände:

Putz und Tapeten, gestrichen

Fenster und Terrassentüren:

2-fach isolierverglast
mit weißen Kunststoffrahmen
außenlaufende Rollos, manuell
2 Dachflächenfenster mit
elektrischen VELUX- Solarrolläden

Türen:

Holztüren in Holzzargen, weiß
Glastür vom Flur ins Wohnzimmer

Küche:

Fliesenboden
Einbauküche mit Markengeräten (BOSCH)
Abzugshaube neu 2022
2 Sitzgelegenheiten mit kleinem Tresen

Bad EG:

Fliesenboden
Wände halbhoch gefliest
Dusche, Waschplatz, WC

Bad OG:

Fliesenboden
Wände verspachtelt + mediterrane
Mosaik-Fliesen
Badewanne, Waschplatz, WC,
Regenwalddusche (Hans Grohe) 2021 neu

WC Dachspitz:

Fliesenboden
WC + Waschbecken

Heizung und Warmwasser:

Zentralheizung Gas
Heizkörper mit Thermostatventilen
Fußbodenheizung in Wohnzimmer, Küche,
Duschbad EG und Badezimmer OG



Aussenansicht

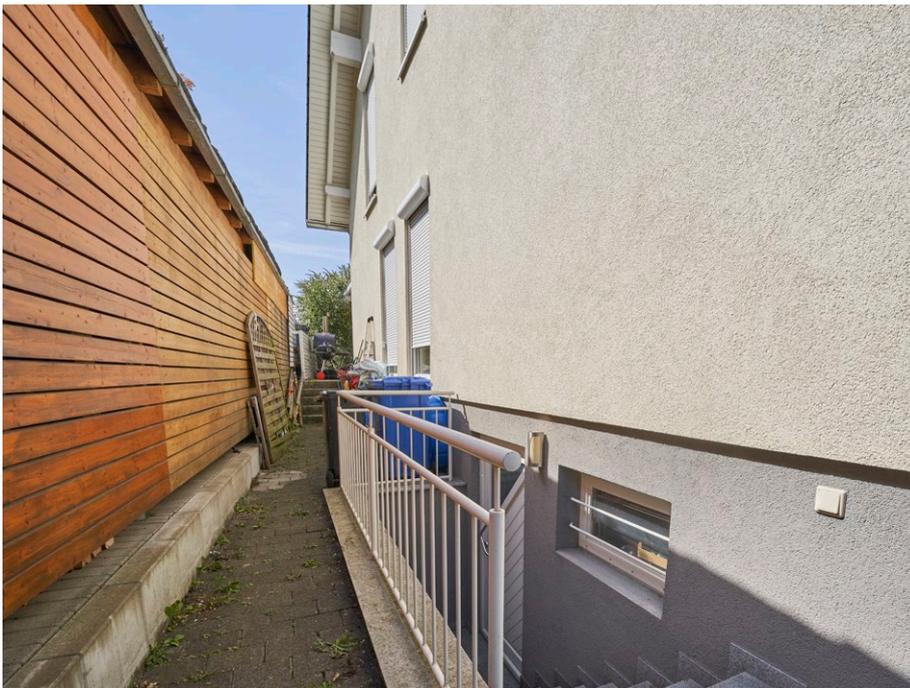
Sonstiges

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 Reihendhaus 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



Erdgeschoss Wohnzimmer



Erdgeschoss Küche



Erdgeschoss Küche



Erdgeschoss Flur



Erdgeschoss Badezimmer



Obergeschoss Flur



Obergeschoss Badezimmer



Obergeschoss Balkon



Obergeschoss Zimmer



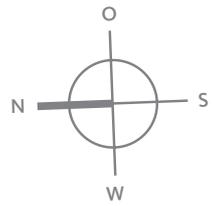
Obergeschoss Zimmer



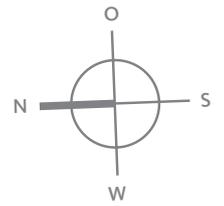
Dachspitz mit WC



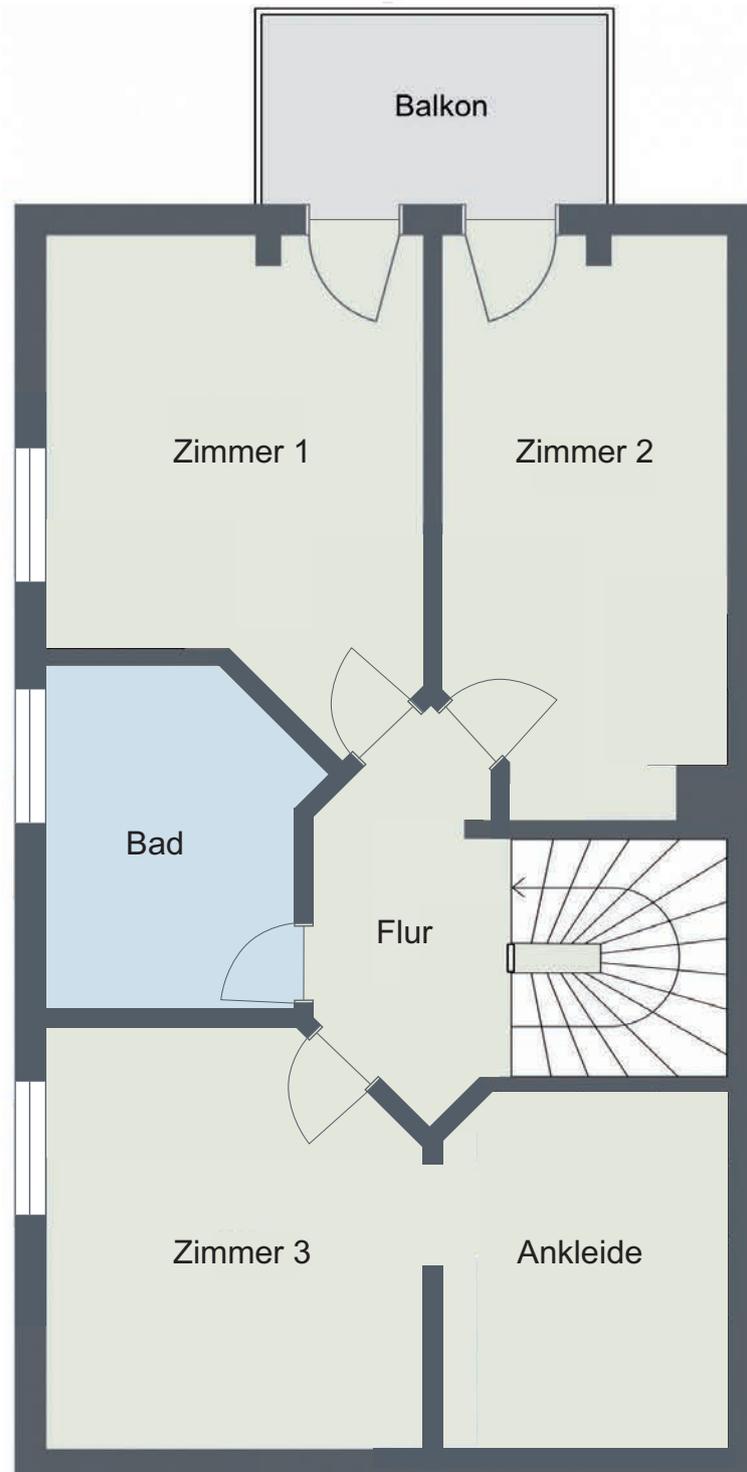
Grundriss
Erdgeschoss



Ohne Maßstab

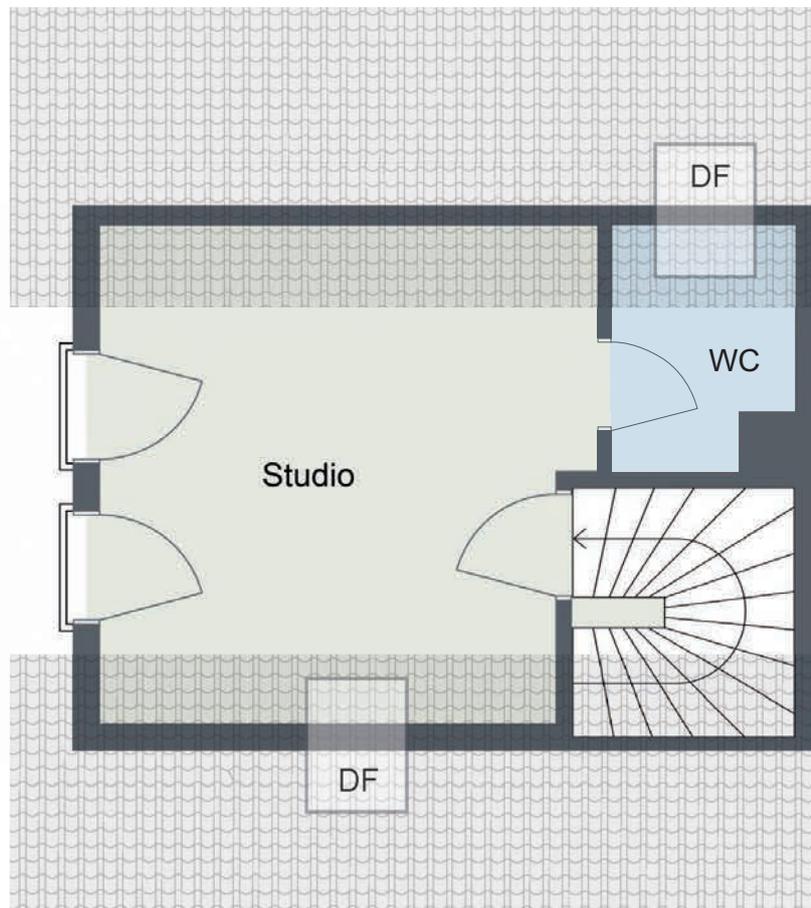
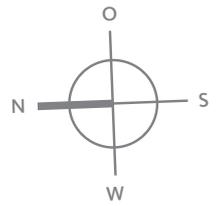


Grundriss
Obergeschoss



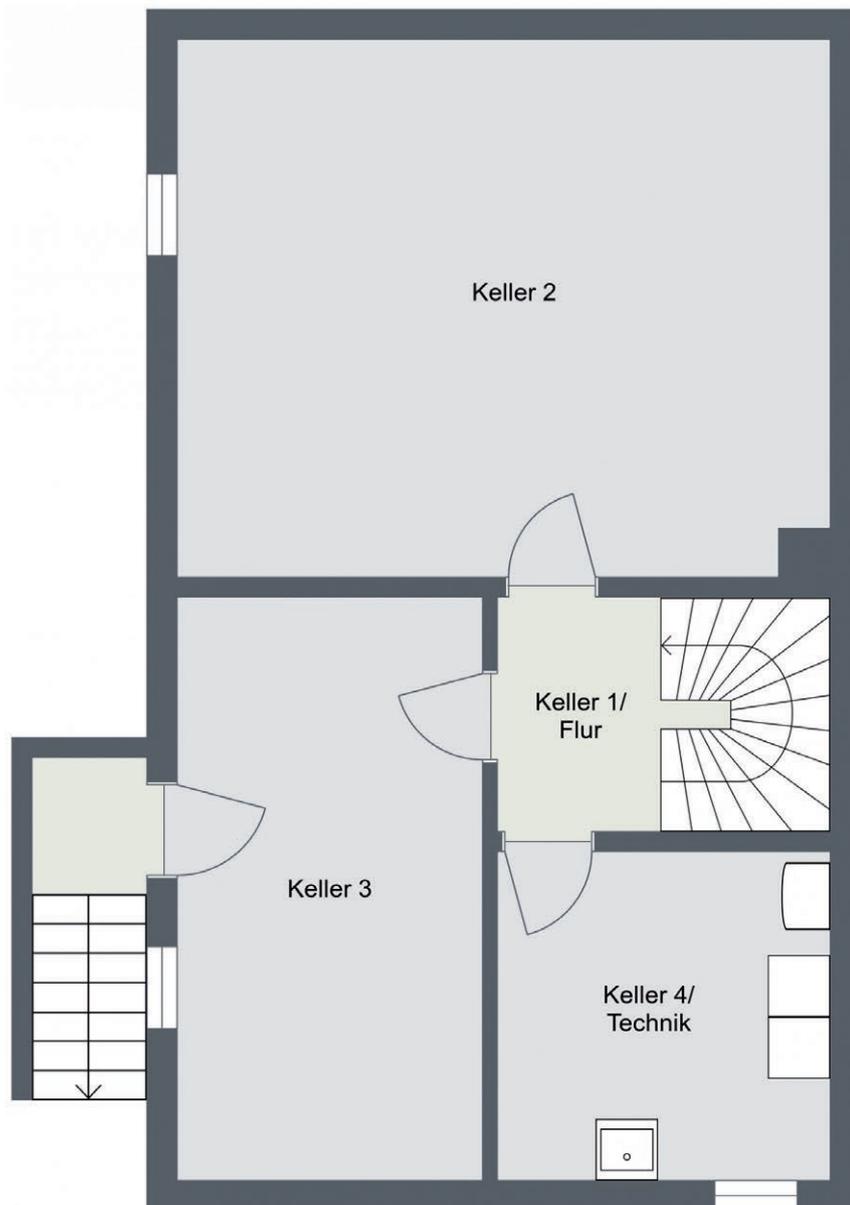
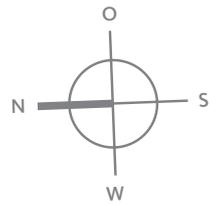
Ohne Maßstab

Grundriss
Dachspitz



Ohne Maßstab

Grundriss
Obergeschoss



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

