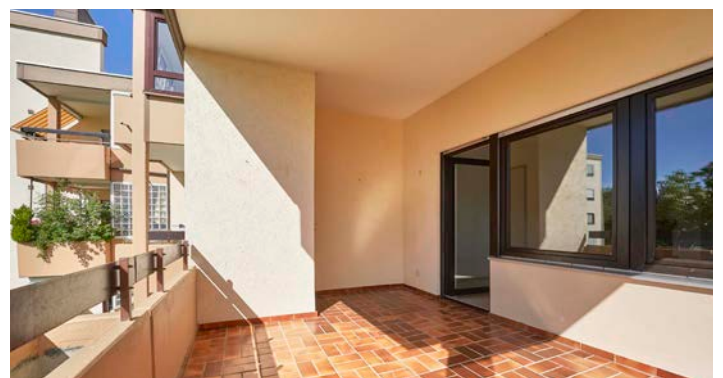


IMMOBILIENEXPOSÉ

**Großzügige 3-Zimmer-ETW
mit 2 überdachten Balkonen in MFH
in 79211 Denzlingen**




TETIK IMMOBILIEN
DAS BESTE ERGEBNIS FÜR IHRE IMMOBILIE

Objektbeschreibung

Die sehr schöne, großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. OG eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 8 Wohneinheiten in einem ruhigen und zentralen Wohngebiet von Denzlingen. Sie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 104,25 qm, die sich auf einen Flur, ein geräumiges Wohnzimmer mit Essbereich, eine Küche, 2 Zimmer, Bad, Gäste-WC, 2 Abstellräume und 2 Balkone verteilt. Durch einen offenen Rundbogen führen 2 Stufen hinunter in den großzügigen Wohnbereich; die Verteilung der Räume auf 2 Ebenen und der anschließende Freisitz lassen diese weit und hell wirken. Ein Kamin im Wohnzimmer sorgt zusätzlich zur Zentralheizung in der kalten Jahreszeit für wohlige Wärme und eine behagliche Atmosphäre.

Die Küche beinhaltet eine ältere Einbauküche, das Bad hat Badewanne, Dusche, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss. Der große, nach Westen ausgerichtete und komplett überdachte Balkon sowie der gemütliche, ebenfalls überdachte Ost-Balkon erweitern die Wohnbereiche optimal

und bieten gemütliche Plätze zum Draußensitzen mit Blick ins Grüne. Der große Balkon ist zudem einseitig umschlossen und hat einen zusätzlichen Abstellraum.

Die angenehme und helle Wohnatmosphäre sowie die harmonische, großzügige Raumaufteilung machen dieses Objekt äußerst attraktiv.

Zur Wohnung gehören ein abgeschlossener Kellerraum sowie ein Einzel-TG-Stellplatz und ein Außenstellplatz. Außerdem besteht eine anteilige Mitbenutzung eines Trockenraumes sowie eines Fahrradabstellraumes im Kellergeschoss. Das 3. OG wird über das gepflegte Treppenhaus erreicht, es gibt keinen Aufzug.

Die Wohnung befindet sich in einem ordentlichen, dem Baujahr angemessenen Zustand. Durch entsprechende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen können Sie sich hier Ihren Immobilien-Traum erfüllen. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage durch Vermietung - dieses tolle Objekt bietet Ihnen alle Möglichkeiten!

Grunddaten

Objektart	3-Zimmer-ETW
Adresse	79211 Denzlingen
Baujahr	1980
Verfügbar	sofort

Flächenaufstellung

Wohnfläche	ca. 104,25 m ²
-------------------	---------------------------

Raumangebot und Ausstattung

Zimmer	3
Badezimmer	1 mit Wanne, Dusche, WC
Gäste-WC	1
Küche	1 mit älterer EBK
Keller	ja
Parkierung	1 TG-Stellplatz 1 Außenstellplatz
Objektzustand	Standart

Kaufpreis

Kaufpreis	329.000 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis



Lage

Denzlingen ist eine kleine Nachbargemeinde von Freiburg mit einem alten, sehr schönen dörflichen Ortskern. Der Ort verfügt über Schulen, Kindergärten, Sportanlagen, Ärzte und Apotheken und hat damit eine sehr gute Infrastruktur. Denzlingen liegt rund 10 km nördlich von Freiburg im Landkreis Emmendingen. Sie erreichen Freiburg mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln in kürzester Zeit. Ebenso kommen Sie schnell ins benachbarte Frankreich oder die Schweiz. Der Ort liegt inmitten der schönen südbadischen Weinbauregion mit malerischen Winzerdör-

fern, dem Kaiserstuhl, dem Markgräfler Land und dem gesamten Erholungsgebiet des Schwarzwalds. Denzlingen hat derzeit ca. 15.600 Einwohner.

Das Objekt liegt in einem gewachsenen Wohngebiet, nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich ein Supermarkt, Ärzte, eine Apotheke und einige Bushaltestellen. Schulen, Sportplätze und Schwimmbad sind fußläufig in ca. 15 Minuten, das Ortszentrum in ca. 25 Minuten erreichbar.



Ausstattung

Fußböden:

Auslegeware, Fliesen

Wände:

Tapete, gestrichen

Fenster:

2-fach isolierverglast
teilweise Holzrahmen braun
teilweise Kunststoffrahmen weiß
außenlaufende Rollos, manuell

Türen

Holztüren in Holzzargen, braun

Küche:

Boden + Arbeitsbereich gefliest
ältere Einbauküche

Bad:

Fliesenboden
Wände raumhoch gefliest
Wanne, Dusche, Waschtisch, WC,
Waschmaschinenanschluss
Belüftung über elektrischen Lüfter

Gäste-WC:

Fliesenboden
Wände auf ca. 1,50 m gefliest
Belüftung über elektrischen Lüfter

Balkone:

Fliesenboden

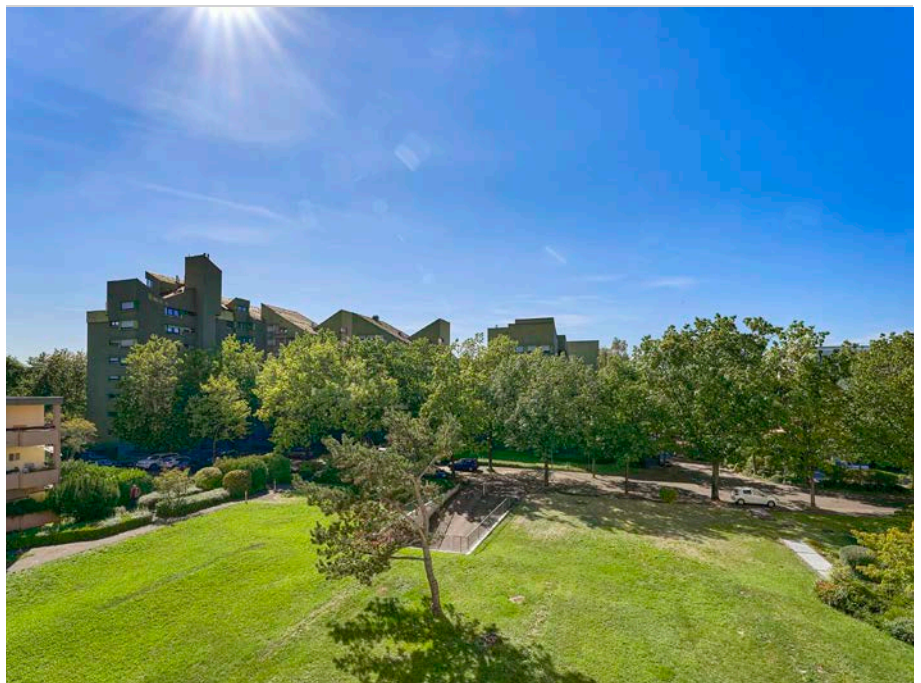
Heizung und Warmwasser:

Zentralheizung (Gas)
Heizkörper mit Thermostatventilen
Kaminofen im Wohnzimmer

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 Eigentumswohnung und beraten Sie in allen Fragen rund um den Erwerb. Wir kümmern uns auch um den Verkauf oder die Vermietung Ihrer bisher bewohnten Immobilie.

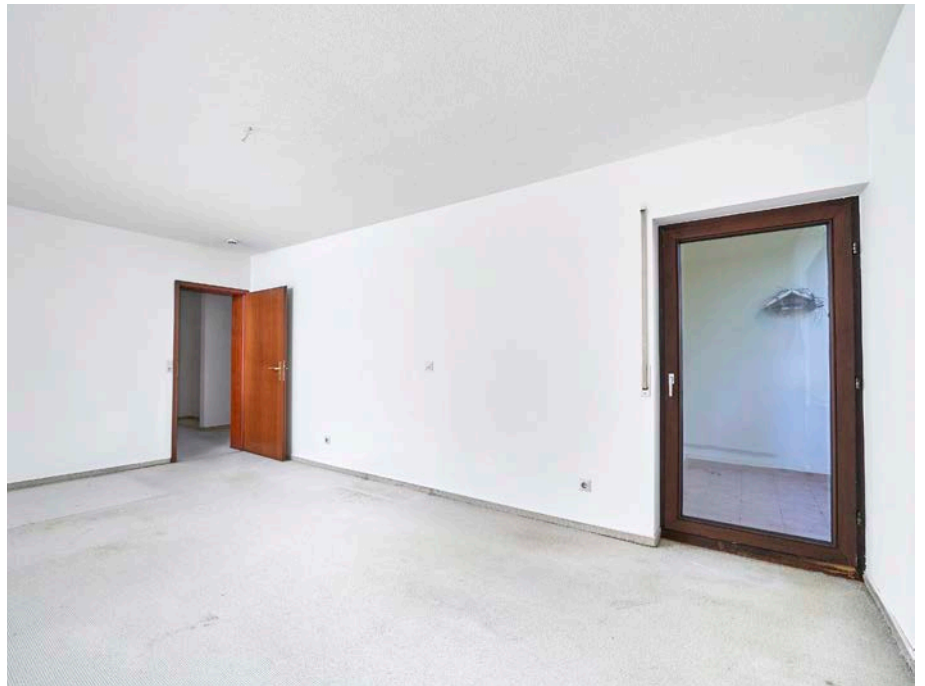
Alle Angaben zum Objekt erfolgen nach Mitteilung unseres Auftragsgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, insbesondere der Flächen und Maße, wird keine Haftung übernommen. Bei Weitergabe an Dritte entsteht Provisionspflicht. Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. 19% MwSt.









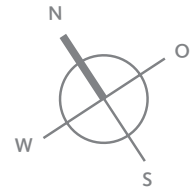








Grundriss
Erdgeschoss



Ohne Maßstab



TETIK IMMOBILIEN

Einfach
mal die
Experten
fragen!

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



Bankverbindung:

Raiffeisenbank Denzlingen-Sexau eG

BIC: GENODE61DEN

IBAN: DE05 6806 2105 0000 6543 29

Amtsgericht Freiburg

HRB 711412

Steuer-Nr.

05079/01841