

# IMMOBILIENEXPOSÉ

**Gut geschnittene 3-Zimmer-ETW  
mit großer Loggia in Mehrfamilienhaus  
in 79183 Waldkirch**



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

## Objektbeschreibung

Die gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 12. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 96 Wohneinheiten im Waldkircher Stadtteil Batzenhäusle. Sie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 87,36 qm, die sich auf einen Flur mit anschließender Diele, ein innenliegendes Bad, eine Abstellkammer, 2 Zimmer, eine Küche sowie ein Wohnzimmer mit Essbereich und Zugang auf die große Loggia verteilt. Der nach Westen ausgerichtete Freisitz erweitert den Wohnbereich optimal und bietet einen fantastischen Ausblick über die Elz und die umliegenden Berge.

Zur Wohnung gehören ein abgeschlossener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlich nutzbarer Fahrradraum. Die Wohnung wird über das Treppenhaus oder mit dem Personenaufzug erreicht. Kostenlose PKW-Stellplätze gibt es in unmittelbarer Nähe.

Das Objekt befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Durch entsprechende Modernisierungsmaßnahmen bietet Ihnen die Wohnung jedoch viel Potenzial. Ob zur Eigennutzung oder als vermietete Kapitalanlage ist diese Immobilie eine lohnende Investition.

## 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 Kindergärten 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 Wohnung liegt in einem Wohngebiet mit perfekter Anbindung zu öffentlichen Verkehrsmitteln im Waldkircher Stadtteil Batzenhäusle. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Waldkircher Stadtpark und der Stadtrainsee mit vielen Erholungs- und Freizeitangeboten wie dem Schwarzwaldzoo oder dem Baumkronenweg. Supermarkt, Bäckerei und Drogerie sind fußläufig in 10 Minuten zu erreichen, zum Marktplatz und Stadtzentrum sind es 20 Gehminuten.



## Grunddaten

<b>Objektart</b>	3-Zimmer-ETW
<b>Adresse</b>	79183 Waldkirch
<b>Baujahr</b>	1965
<b>Verfügbar</b>	sofort
<b>Flächenaufstellung</b>	
<b>Wohnfläche</b>	ca. 87,36 m <sup>2</sup>
<b>Raumangebot</b>	
<b>Zimmer</b>	3
<b>Küche</b>	1
<b>Bad</b>	1 mit WC
<b>Abstellraum</b>	1
<b>Keller</b>	1 Kellerraum
<b>Objektzustand</b>	renovierungsbedürftig
<b>Kaufpreis</b>	
<b>Kaufpreis</b>	200.000 €
<b>Käuferprovision</b>	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis

## Zimmer



## 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 gern 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 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.





Wohn- und Esszimmer



Küche





Flur mit Abstellraum und Badezimmer



Schlafzimmer



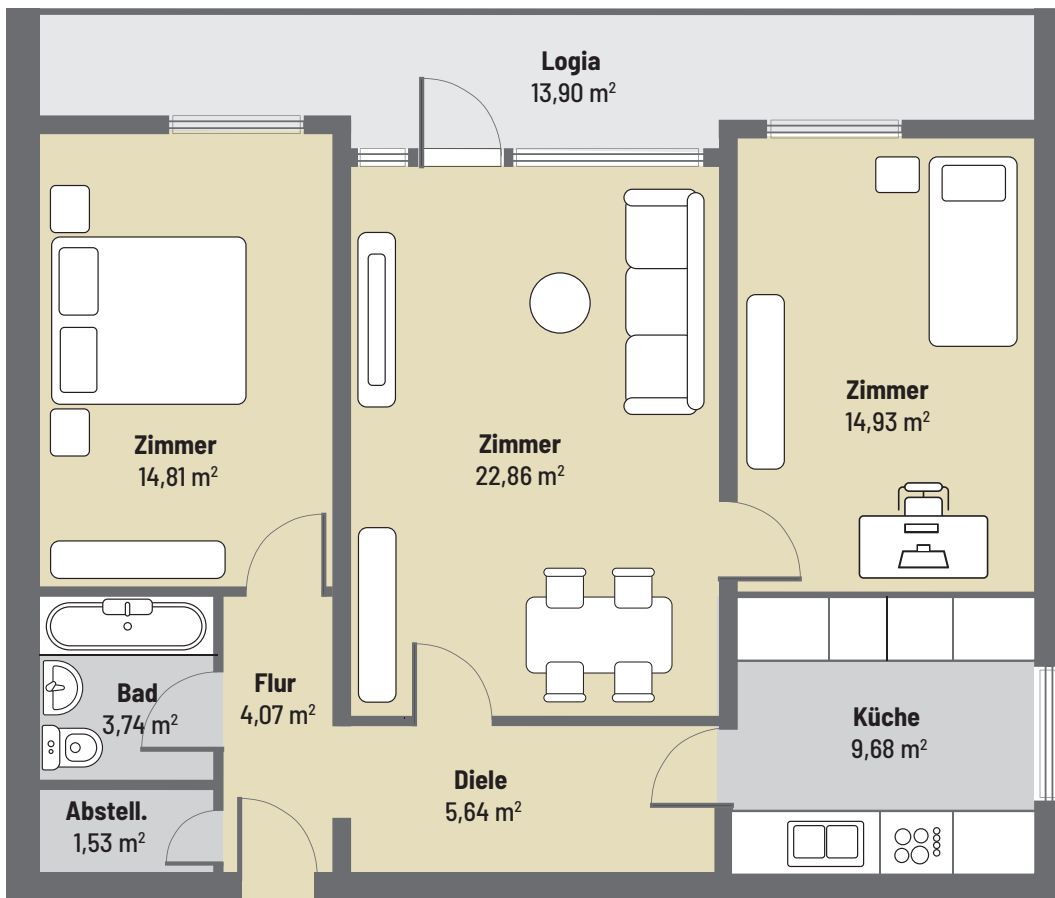


Loggia





Grundriss



Treppenhaus

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

