

IMMOBILIENEXPOSÉ

Traumimmobilie für Familien!
**Wunderschönes freistehendes EFH
mit Einliegerwohnung, Doppelgarage
und großem Garten**
in 79350 Sexau




TETIK IMMOBILIEN
DAS BESTE ERGEBNIS FÜR IHRE IMMOBILIE

Objektbeschreibung

Das 1968 massiv erbaute und in den letzten Jahren vollständig sanierte Einfamilienhaus begeistert durch viel Platz, eine sehr schöne Raumaufteilung und das ca. 1.596 qm große Grundstück. Der wundervolle Garten mit altem Baum- und Strauchbestand, künstlichem Bachlauf und Fischteich bietet Raum für Erholung und Entspannung. Eine Einliegerwohnung im Untergeschoss mit separatem Eingang könnte durch Vermietung zur Finanzierung beitragen. Die traumhafte Lage in ruhiger ländlicher Umgebung mit wenigen Schritten ins Grüne bietet Ihnen ideale Möglichkeiten für ein perfektes Familien-Zuhause.

Die Wohnfläche von ca. 194 qm verteilt sich auf 3 Ebenen über Erd- und Obergeschoss sowie den ausgebauten Dachspitz. Der Eingang führt in die großzügige Diele mit Zugang zu Küche, Gäste-WC und Wohnzimmer mit Essbereich. Durch eine großflächige Glasschiebetür gelangt man auf den geräumigen, halbseitig überdachten Freisitz mit Zugang zum Garten. Die Küche ist unterteilt in eine abgeschlossene Vorküche mit Vorratsraum sowie den offen gestalteten Bereich mit hochwertiger Einbauküche und Kochinsel mit Induktionsherd und Abzug.

Eine massive Treppe führt vom Flur aus in das Unter- und das Obergeschoss. Hier befinden sich 3 Zimmer und das Bad mit Wanne, begehbare Wellnessdusche, Waschplatz und WC. Die beiden größeren Räume teilen sich einen komplett überdachten Balkon mit Blick in den Garten. Über eine Holztreppe gelangt man schließlich in den erst kürzlich ausgebauten Dachspitz mit einem Zimmer und einem kleinen Büro.

Das Untergeschoss beinhaltet den Heizungs-, einen Wasch- und einen Kellerraum

sowie die ca. 40 qm große Einliegerwohnung. Diese besteht aus 1 Zimmer, 1 Flur, Küche und Duschbad und wird durch einen separaten Eingang von außen erreicht.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine zentrale Pelletanlage, das Bad im OG sowie die Küche haben Fußbodenheizung. Außerdem sorgt im Wohn-, Ess- und Küchenbereich ein großer Kachelofen in der kälteren Jahreszeit für wohlige Wärme.

Zum Objekt gehören eine massiv erbaute Doppelgarage und 5 PKW-Stellplätze im Außenbereich. Das Grundstück ist durch eine Mauer zwischen Haus und Garage zur Straße hin sichtgeschützt. Hinter einem abschließbaren Metalltor befindet sich ein Wohnmobil-Carport sowie der Zugang in den Garten. Dieser wird zu den Nachbargrundstücken durch Zäune, Sträucher und Hecken begrenzt und ist von außen nahezu uneinsehbar.

Das Haus wurde in den letzten beiden Jahren komplett saniert. Es erfolgte der Einbau der Pelletheizung, die Elektrik wurde erneuert, Wände neu verputzt und Fenster saniert. Die Böden erhielten neue Beläge, Treppenhaus, Bäder und die Einliegerwohnung wurden erneuert. Solarthermien für Warmwasser und eine Photovoltaik-Anlage zur Stromgewinnung machen das Objekt energetisch und ökologisch äußerst attraktiv.

Verwirklichen Sie sich in diesem wundervollen Haus mit viel Platz, hochwertiger Ausstattung und großem Garten Ihren Traum vom eigenen Heim für die ganze Familie!

Grunddaten

Objektart	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Adresse	79350 Sexau
Baujahr	1968 2023 saniert
Verfügbar	Januar 2024

Flächenaufstellung

Wohnfläche + Einliegerwhg.	ca. 193,56 m ² ca. 39,57 m ²
Grundstücksfläche	ca. 1.596 m ²
Nutzfläche	ca. 33,81 m ²

Raumangebot und Ausstattung

Zimmer	6
Bäder	1
Gäste-WC	1
Keller	ja
Einliegerwohnung	1 Zimmer, Küche, Bad
Parkierung	Doppel-Garage Wohnmobil-Carport 5 PKW-Stellplätze
Objektzustand	sehr gepflegt

Kaufpreis

Kaufpreis	1.400.000 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis





Lage

Sexau ist eine eigenständige Gemeinde mit Rathaus und Bürgermeisteramt im Landkreis Emmendingen etwa 15 Kilometer nördlich von Freiburg im Breisgau. Der lebens- und liebenswerte Ferienort liegt am Übergang des Schwarzwalds in die Rheinebene am Eingang zum Brettenbachtal.

Sexau verfügt über eine Grundschule, diverse Kindereinrichtungen, Sportanlagen, Arzt und Zahnärzte, eine Physiotherapiepraxis sowie eine Apotheke. Ebenso gibt es eine Bäckerei, einen Metzger und einen Supermarkt. Die Ortsmitte mit Bürgerbegegnung, Seniorenpflegeheim und dem gemütlichen Dorfplatz mit Café und Blick auf die Festungsrue Hochburg lädt zum Verweilen ein. Der kleine Urlaubsort hat verschiedenste Freizeit-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten,

Rad- und Wanderwege durchziehen die schöne Umgebung. 33 Vereine bieten ganzjährig attraktive und interessante Programme für Jung und Alt.

Man erreicht Freiburg, Emmendingen oder Waldkirch mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln in kürzester Zeit. Ebenso kommen Sie schnell ins benachbarte Frankreich oder die Schweiz. Durch die gute Verkehrsanbindung haben sich in 2 Gewerbegebieten florierende mittelständische Unternehmen angesiedelt, die viele Arbeitsplätze bieten.

Das Objekt liegt zentral im Ort, Apotheke, Bäcker und Supermarkt befinden sich in fußläufiger Nähe. Zum Kindergarten gelangt man in ca. 10 und zur Grundschule in ca. 15 Gehminuten.



Ausstattung

Fußböden:

Vinyl in Holzoptik
Fliesen
Marmor

Wände:

Putz, weiß gestrichen

Fenster und Terrassentür:

2-fach isolierverglast
Holzrahmen, außen braun, innen weiß
außenlaufende Rolläden elektrisch
große Terrassen-Schiebtür

Türen:

Holztüren in Holzargen, weiß
Glas-Schiebetür von Diele zu Wohnraum

Küche:

Fliesenboden
abgeschlossene Vorküche mit Vorratsraum
+ offener Küchenbereich zum Wohn- und
Esszimmer
hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
(Neff, Miele, Siemens)
Kochinsel mit Induktionsherd + Abzug

Badezimmer:

Glas-Schiebetür
Fliesenboden + Wände raumhoch gefliest
begehbare Dusche mit Regenschauereffekt
Eck-Badewanne, WC, Waschplatz
Handtuchrockner
2 Fenster

Heizung und Warmwasser:

Fußbodenheizung in Küche und Badezimmer
Zentralheizung Pellets
Heizkörper mit Thermostatventilen
großer Kachelofen (Wohnzimmer)
Solarthermien Dach
Photovoltaikanlage Garagendach

Terrasse:

neuer Holzboden 2023
hälftig überdacht, hälftig Sonnenmarkise

Keller:

Heizungsraum
Kellerraum
Waschraum mit Waschmaschinenanschluss

Einliegerwohnung:

separater Zugang ausschließlich von außen
ca. 40 qm Wohnfläche
1 Zimmer, Flur, Küche, Bad



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 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.

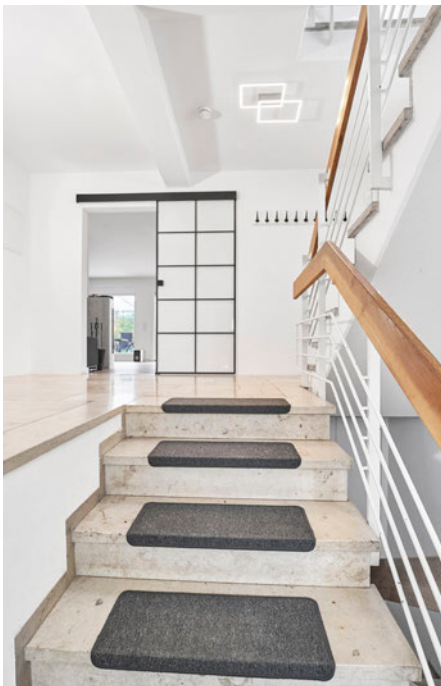
Alle Angaben zum Objekt erfolgen nach Mitteilung unseres Auftragsgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, insbesondere der Flächen und Maße, wird keine Haftung übernommen. Bei Weitergabe an Dritte entsteht Provisionspflicht. Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. 19 % MwSt.



Diele, Eingangsbereich



Diele, Eingangsbereich



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Küche



Küche, Gäste WC im Erdgeschoß



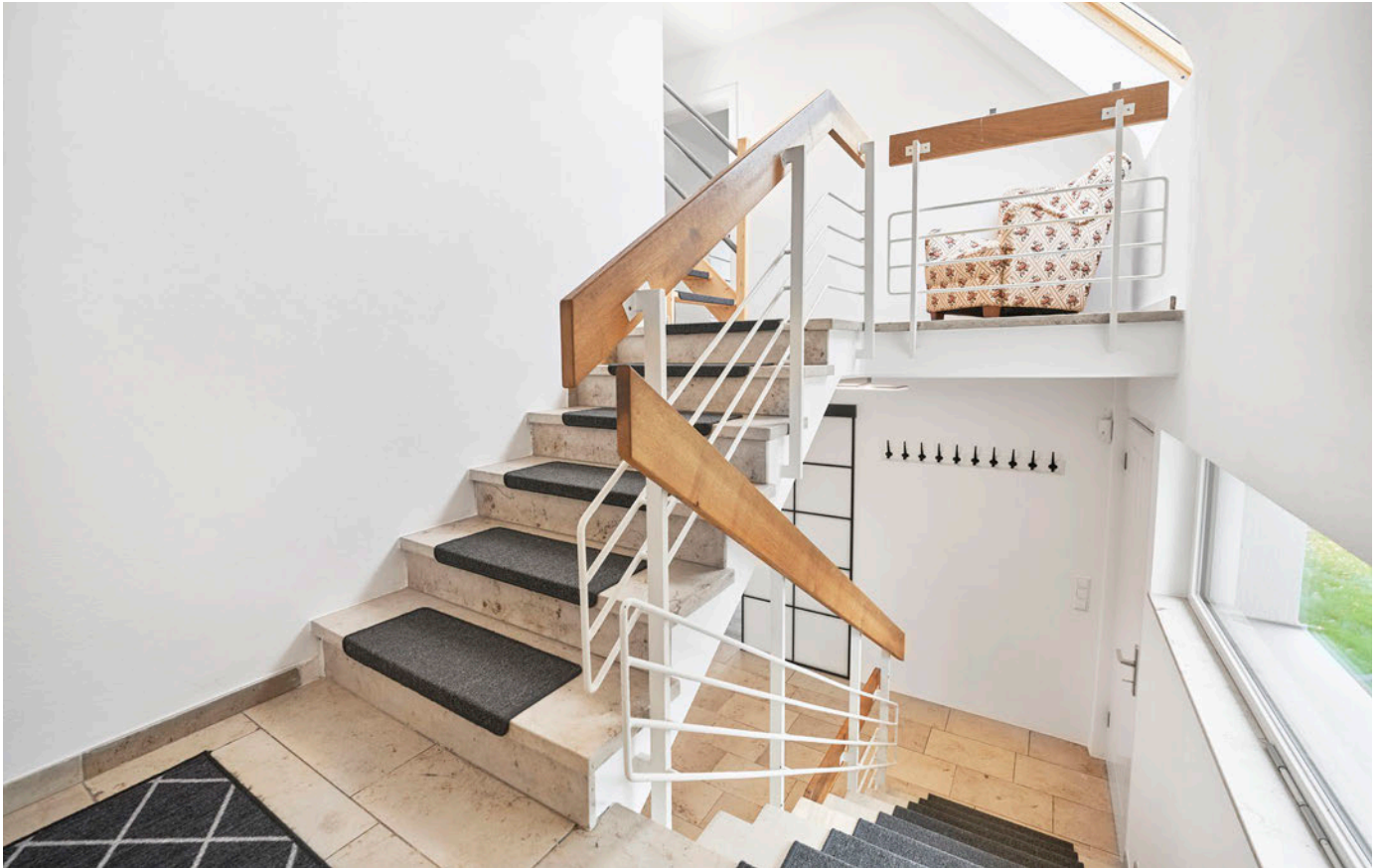
Terrasse



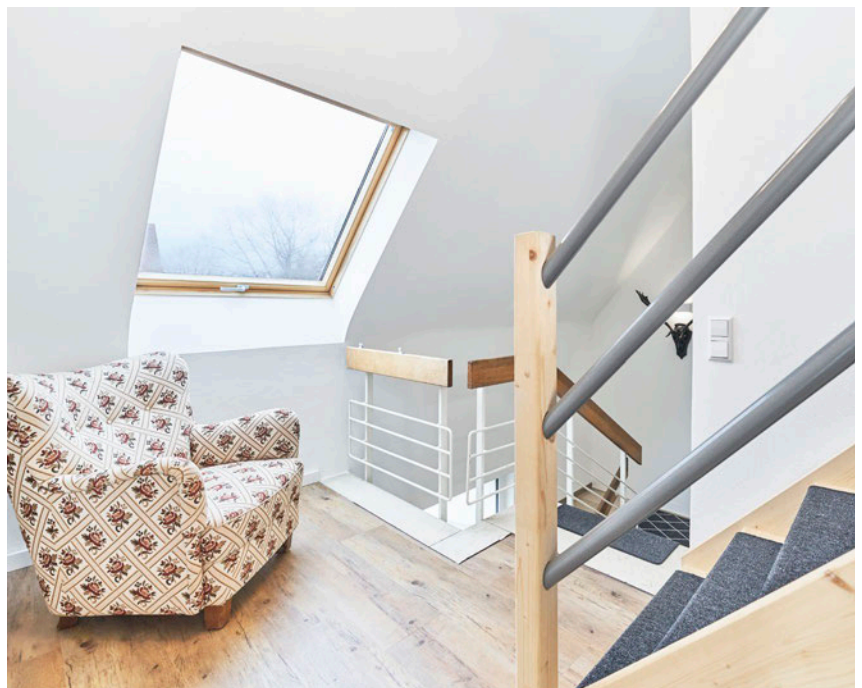
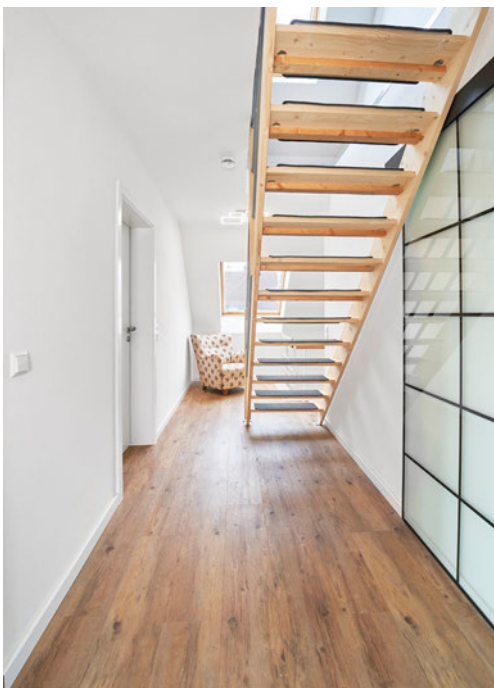
Garten



Flur, Treppe in das Obergeschoß



Flur, Treppe in das Obergeschoß



Bad



Zimmer 1 Obergeschoß



Zimmer 2 Obergeschoß



Zimmer 3 Obergeschoß



Balkon Obergeschoß



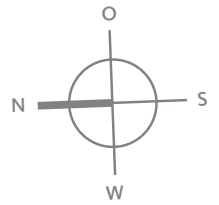
Dachspitz



Garten

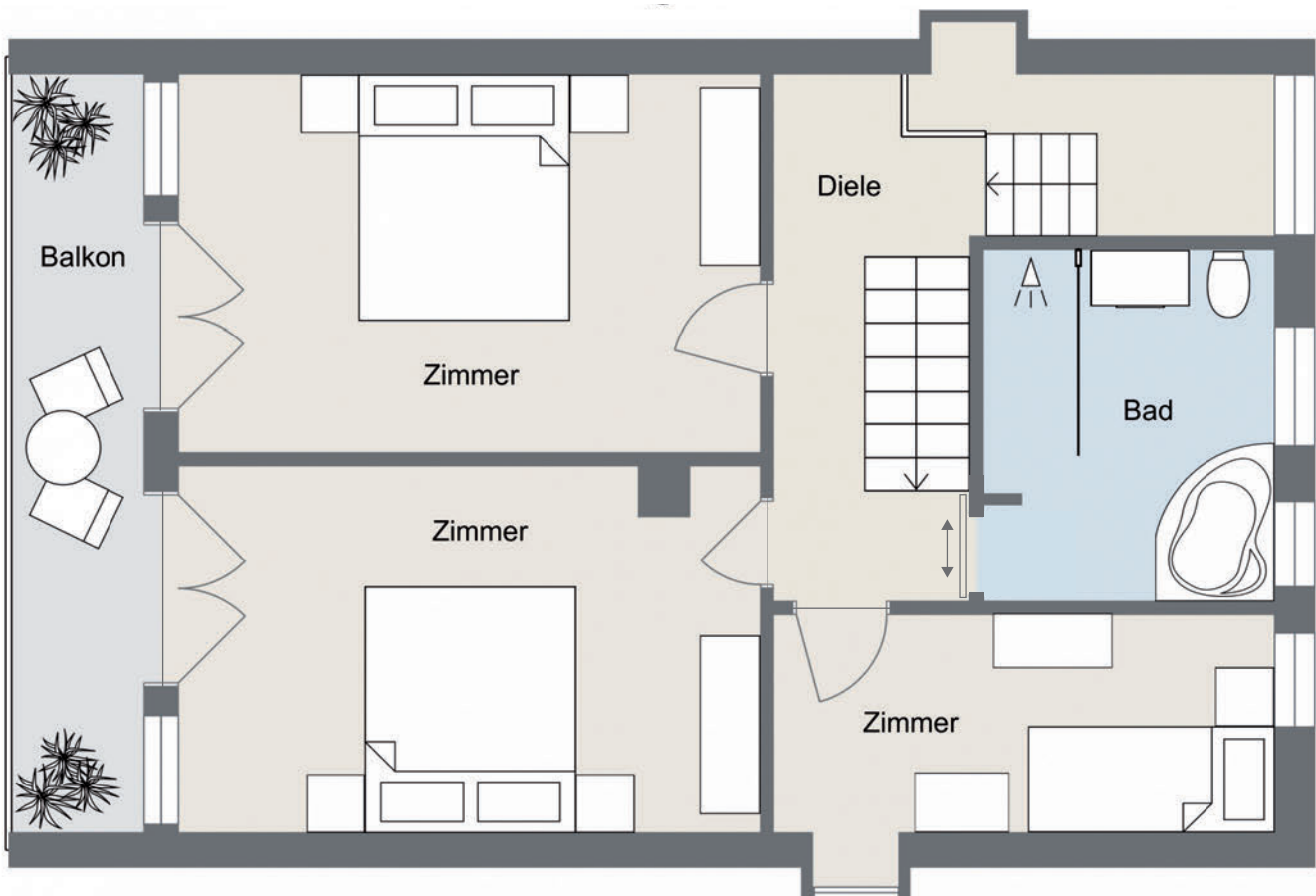
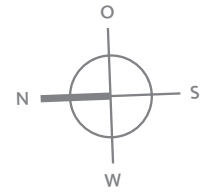


Grundriss
Untergeschoss



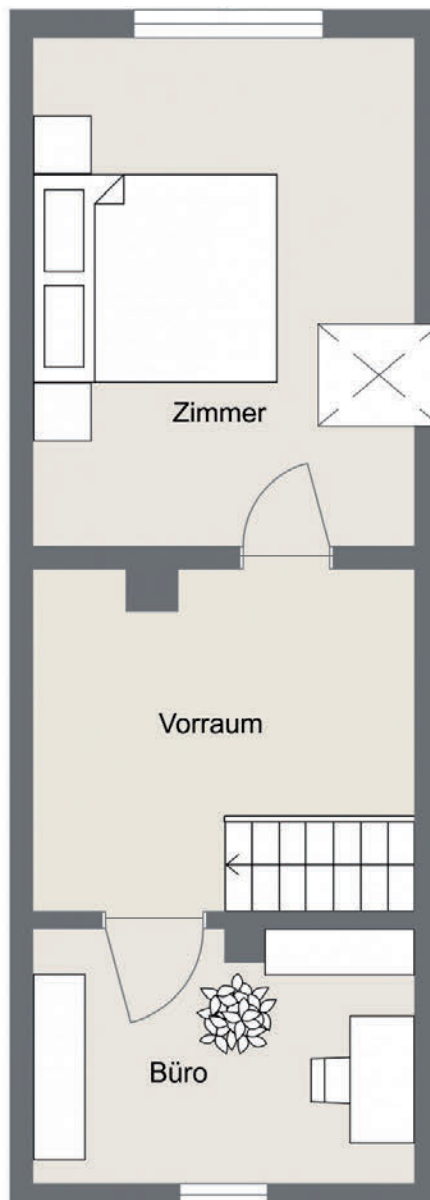
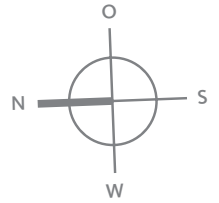
Ohne Maßstab

Grundriss
Obergeschoss



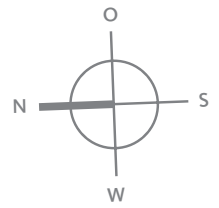
Ohne Maßstab

Grundriss
Dachspitz



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

