

IMMOBILIENEXPOSÉ

**Tolle Maisonette-Wohnung im Loft-Stil
mit Terrasse, Garten und TG-Stellplatz
in fantastischer Lage**
in 79183 Waldkirch-Kollnau




TETIK IMMOBILIEN
DAS BESTE ERGEBNIS FÜR IHRE IMMOBILIE

Objektbeschreibung

Eine großzügige, loftartige Atmosphäre, ein harmonischer Grundriss sowie die tolle Lage direkt an der Elz prägen diese attraktive Maisonette-Wohnung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss einer modernen Häuseranlage mit insgesamt 20 Wohneinheiten. Die ca. 116,50 qm Wohnfläche verteilen sich über 2 Ebenen auf 3 Zimmer, eine Galerie mit einer Abstellnische, eine offene Küche, ein Badezimmer und ein Gäste-WC. Eine Terrasse und ein kleiner Garten mit Blick über die Elz erweitern den Wohnbereich optimal nach Draußen und ergänzen das exklusive Wohlfühl-Ambiente.

4 Stufen führen zum Wohnungseingang im Erdgeschoss. Hier befinden sich neben der Diele das Gäste-WC, ein Büro oder Kinderzimmer sowie der geräumige Wohn- und Essraum mit der offen gestalteten Küche. Eine hochwertige Einbauküche mit Markengeräten inklusive Kochinsel und Tresen wurde harmonisch in den Raum eingepasst. Vom Wohnbereich aus gelangt man auf die Terrasse und in den Garten. Der hohe Luftraum zwischen dem Wohnzimmer und der darü-

berliegenden Galerie verleiht der Wohnung ihren außergewöhnlichen Loft-Charakter.

Hinter der Küche führt eine Holztreppe in die obere Etage, auf der sich die Galerie, Schlafzimmer und Bad befinden. Bei Bedarf könnte durch einen Deckeneinzug das Raumangebot um 1 oder 2 Zimmer erweitert werden.

Eine weitere Treppe führt in den großzügigen Kellerraum, welcher Speicherplatz und einen Waschmaschinenanschluss bietet. Zur Wärmedämmung der Wohnräume wurde die Kellertreppe extra isoliert. Durch einen Luftentfeuchter kann der Raum zusätzlich als Trockenraum genutzt werden. Eine nachträglich eingebaute Brandschutztüre mit Schließung führt nachfolgend direkt in die Tiefgarage.

Das Objekt ist in einem sehr gepflegten Zustand. Die angenehme Raumaufteilung, eine gemütliche Wohnatmosphäre sowie die fantastische Lage werden Sie überzeugen. Verwirklichen Sie sich in dieser wundervollen Wohnung mit viel Platz und hochwertiger Ausstattung Ihren Traum vom eigenen Heim!

Grunddaten

Objektart	3,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung
Adresse	79183 Waldkirch
Baujahr	2014
Verfügbar	ab September 2024
Flächenaufstellung	
Wohnfläche	ca. 116,50 m ²
Raumangebot und Ausstattung	
Zimmer	3 + Galerie
Bad	1 mit WC
Gäste-WC	1
Keller	ja
Parkierung	1 TG-Stellplatz
Objektzustand	sehr gepflegt
Kaufpreis	
Kaufpreis	498.000 €
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 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.

Das Objekt liegt zentral im Stadtteil Kollnau direkt an der Elz mit Blick auf Kirchturm und Rathaus. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kitas sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Unmittelbar gegenüber befindet sich eine Bushaltestelle, die Elztalbahn hält am Bahnhof Kollnau 2 Gehminuten entfernt. Das allseits beliebte Freibad „sBad“ sorgt genau wie verschiedene Sportanlagen in den Sommermonaten für beste Freizeitgestaltung.

Ausstattung

Fußböden:

Echtholz-Parkett, Laminat, Fliesen

Wände:

Tapeten, gestrichen

Fenster und Terrassentüren:

3-fach isolierverglast
mit weißen Kunststoffrahmen
außenlaufende Rollos, manuell + elektrisch

Eingangstür:

Aluminiumtür, grau
mit satiniertem Glaseinsatz

Wohnungstüren:

Holzglatttüren in Holzargen, weiß
Zimmer EG: mit satiniertem Glaseinsatz

Küche:

offen gestaltet
hochwertige Einbauküche
mit BOSCH- und Neff Markengeräten,
Kochblock mit Induktionskochfeld,
Dunstabzug und Tresen

Sanitär Gäste-WC:

Fliesenboden
Wände 1,30 m hoch gefliest
WC + Handwaschbecken
Fenster

Sanitär Badezimmer:

Fliesenboden
Wände 1,20 m hoch gefliest
Dusche raumhoch gefliest
Badewanne, Dusche, WC, Waschplatz,
Handtuchrockner, Waschmaschinenan-
schluss, Fenster, Audioausstattung

Heizung und Warmwasser:

Pellet-Zentralheizung
Heizkörper mit Thermostatventilen
Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Solarzellen

Terrasse:

teils Holzfliesen, teils Kunstrasenfläche

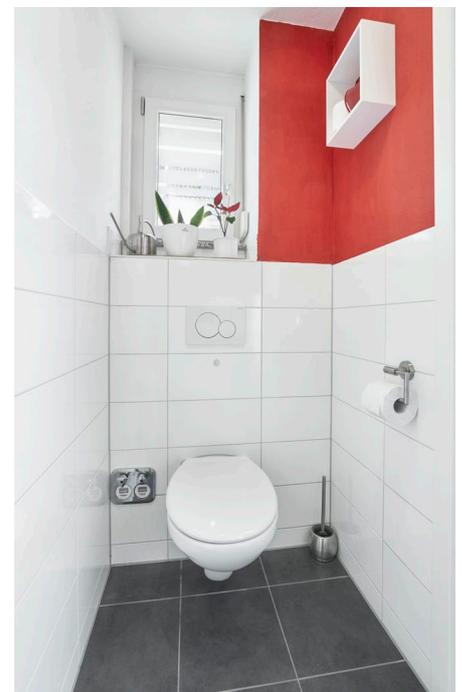
Keller:

direkter Zugang aus Wohnung und in TG
Waschmaschinenanschluss
Luftentfeuchter
Treppenaufgang extra gedämmt
schließbare Brandschutztür zur TG

Extras:

Wallbox (11 KW mit 5 m Ladekabel)
am TG-Stellplatz
extra Hochwasserschutz Elemente in TG,
Schlaf- und Gästezimmer sind mit TV und
EDV-Anschluss versehen

Diele mit Gäste WC



Blick von der Galerie und 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 gern zeigen wir Ihnen die Maisonette-Wohnung 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.



Wohnbereich



Terrasse mit Garten



Küchenbereich mit Blick in Wohnraum



Zimmer im Erdgeschoß



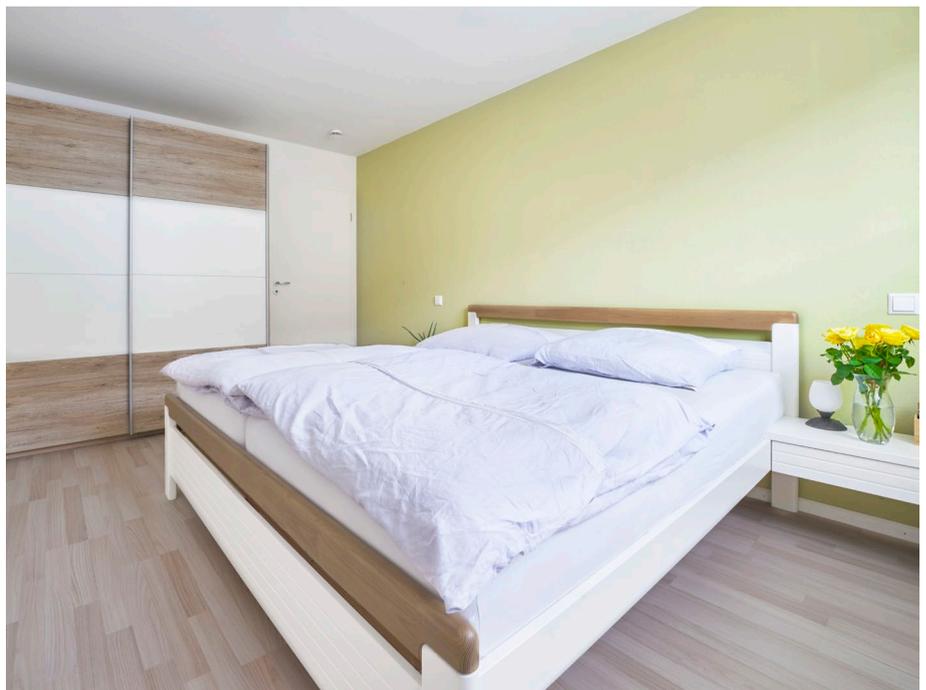
Galerie mit Aufgang



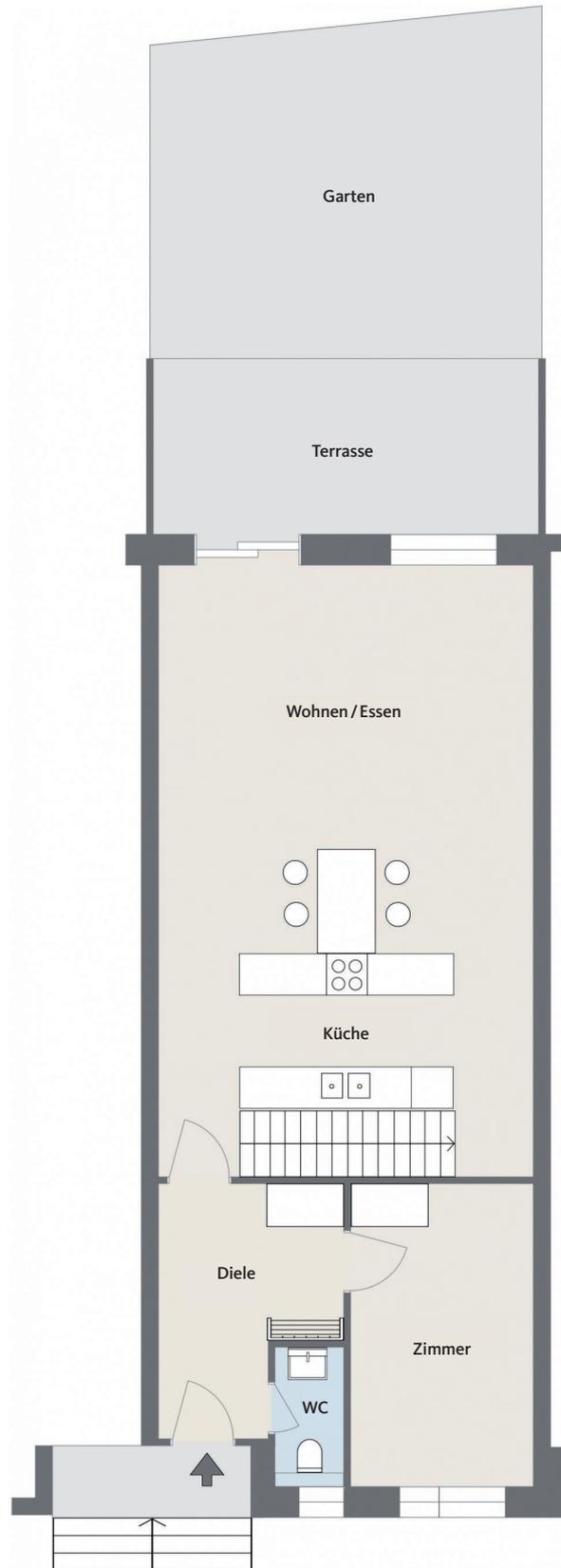
Bad



Zimmer im Obergeschoß

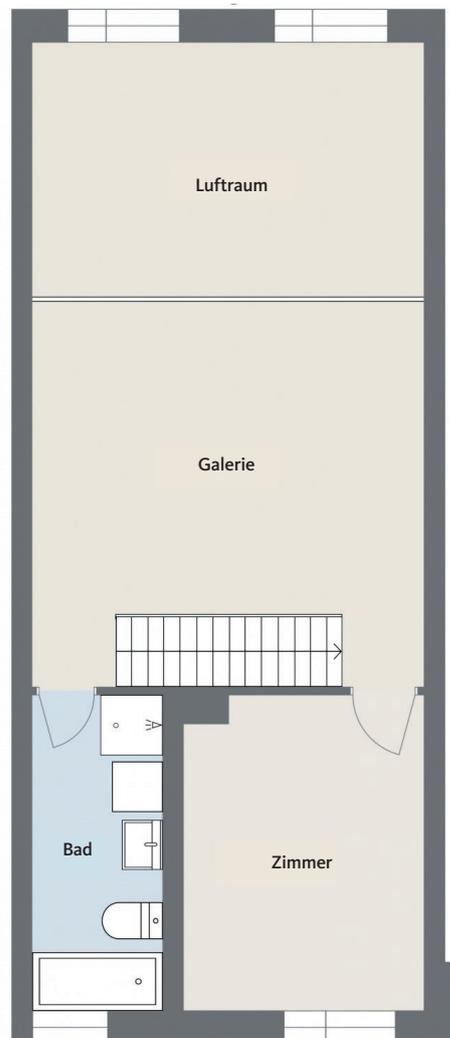
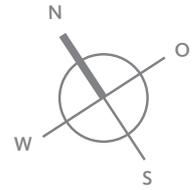


Grundriss
Erdgeschoß



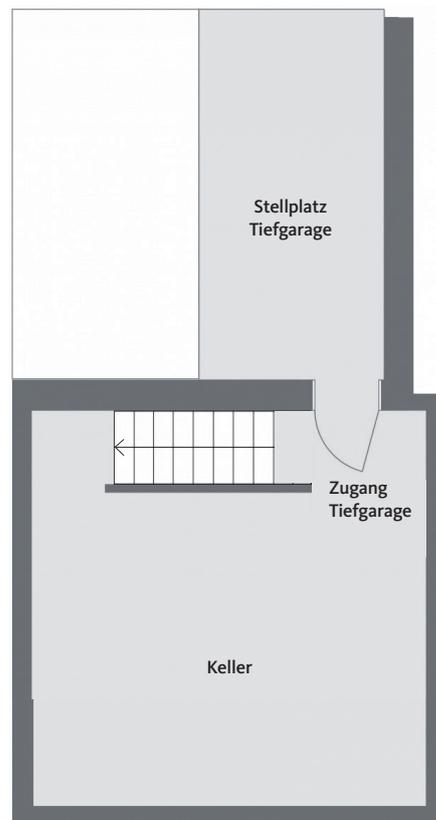
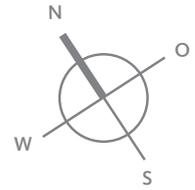
Ohne Maßstab

Grundriss
Obergeschoß



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

