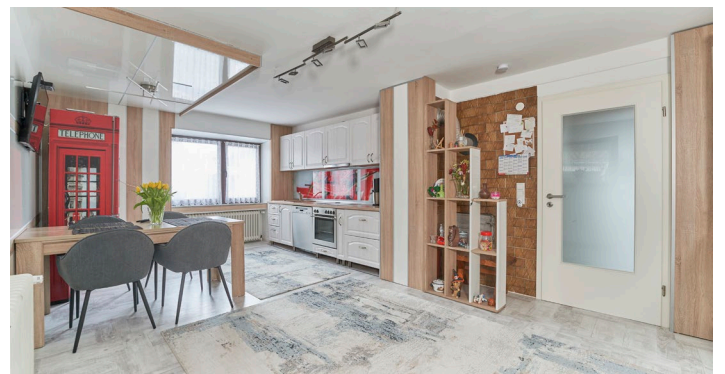


IMMOBILIENEXPOSÉ

Bezauberndes
**Einfamilienhaus mit Freisitz,
Carport + 3 Stellplätzen in zentraler Lage**
in 79183 Waldkirch-Buchholz




TETIK IMMOBILIEN
DAS BESTE ERGEBNIS FÜR IHRE IMMOBILIE

Grunddaten

Objektart	EFH
Adresse	79183 Waldkirch-Buchholz
Baujahr	1847 2016 - 2018 renoviert
Verfügbar	ab Mai 2024
Flächenaufstellung	
Wohnfläche	ca. 141,68 m ²
Nutzfläche	ca. 91,80 m ²
Grundstück	ca. 323,00 m ²
Raumangebot und Ausstattung	
Zimmer	5
Küche	2 mit EBK
Bad	2 mit Wanne
Gäste-WC	2
Keller	voll unterkellert
Parkierung	Carport + 3 PKW-Stellplätze
Objektzustand	sehr gepflegt
Kaufpreis	
Kaufpreis	€ 485.000 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis

Objektbeschreibung

Mitten im Ortskern des sonnigen Waldkircher Stadtteils Buchholz liegt dieses bezaubernde Einfamilienhaus mit Hofanteil und schönem Freisitz. Es wurde 1847 massiv erbaut und zuletzt von 2016 bis 2018 komplett renoviert. Das Haus überzeugt durch eine sehr schöne Raumaufteilung und das zugehörige, ca. 323 qm große Grundstück.

Die Wohnfläche von ca. 142 qm verteilt sich auf 2 Etagen. Das Erdgeschoss im Hochparterre verfügt über einen Flur mit Treppen in Ober- und Untergeschoss, 2 Zimmer, eine großzügige Küche mit Essbereich und separatem Ausgang, einen weiteren kleinen Flur, ein Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Das Obergeschoss ist aufgeteilt in 3 Zimmer, eine Küche, 2 Flure, ein Bad und ein Gäste-WC. Von der Küche im EG hat man Zugang auf eine kleine Veranda, die wiederum über

eine Treppe auf einen überdachten Freisitz führt. Unter diesem befindet sich ein Abstellraum für Fahrräder.

Das Haus ist komplett unterkellert. Das Untergeschoss wird über die Treppe im Haus erreicht, von der Hofseite her gibt es einen zweiten Zugang.

Das Objekt befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. In den letzten Jahren wurden immer wieder Sanierungen und Renovierungen durchgeführt. Hier können Sie sich Ihren Immobilien-Traum vom Wohnen in ländlicher Schwarzwald-Idylle erfüllen. Ob als Eigenheim mit Platz für eine Familie mit Kindern, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanlage mit Vermietung - dieses tolle Haus bietet Ihnen alle Möglichkeiten!





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 Verkehrsanbindungen. 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 Einfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage im Waldkircher Ortsteil Buchholz. Großflächige Obstplantagen und rebenbe-

wachsene Hänge sind die Wahrzeichen des Ortes am Eingang des Elztales. Der Weinanbau hat in Buchholz seit 1833 Tradition. Von der „Sonnhalde“ kommen die guten Burgunderweine, die auch unter verwöhnten und erfahrenen Weinliebhabern einen ausgezeichneten Ruf genießen.

Der Ortsteil hat Grundschule und Kindergarten, die fußläufig in ca. 4 Minuten zu erreichen sind. Ca. 5 Gehminuten sind es bis zur Haltestelle der Elztalbahn, das Waldkircher Stadtzentrum ist ca. 4 km entfernt.

Luftaufnahmen

Ausstattung

Fußböden:

Fliesen, Laminat, Vinyl

Wände:

Tapeten, gestrichen

Fenster:

2-fach isolierverglast
Kunststoffrahmen in Holzoptik
teilweise Rolläden, manuell

Türen:

Holztüren in Holzargen, weiß

Küchen:

EG (gegen Aufpreis):
hochwertige Einbauküche mit
Markengeräten von Miele, AEG und Liebherr
OG: ältere Einbauküche mit allen Geräten

Sanitär:

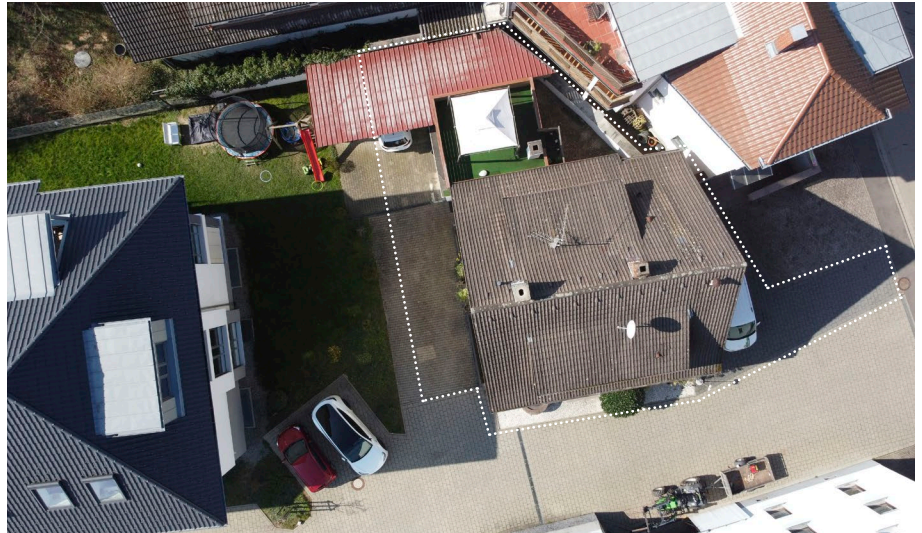
EG: Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest
Wanne, begehbare Dusche, Waschtisch, WC
+ separates Gäste-WC
OG: Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest
Wanne, Dusche, Waschtisch, WC
+ separates Gäste-WC

Heizung und Warmwasser:

Zentralheizung Öl (3.000-Liter-Tank)
Heizkörper mit Thermostatventilen
Kachelofen im Wohnzimmer im EG

Extras:

2016 - 2018
komplette Renovierung + Modernisierung
neue Türen + Haustür
erhöhter und überdachter Freisitz
separater Abstellraum für Fahrräder



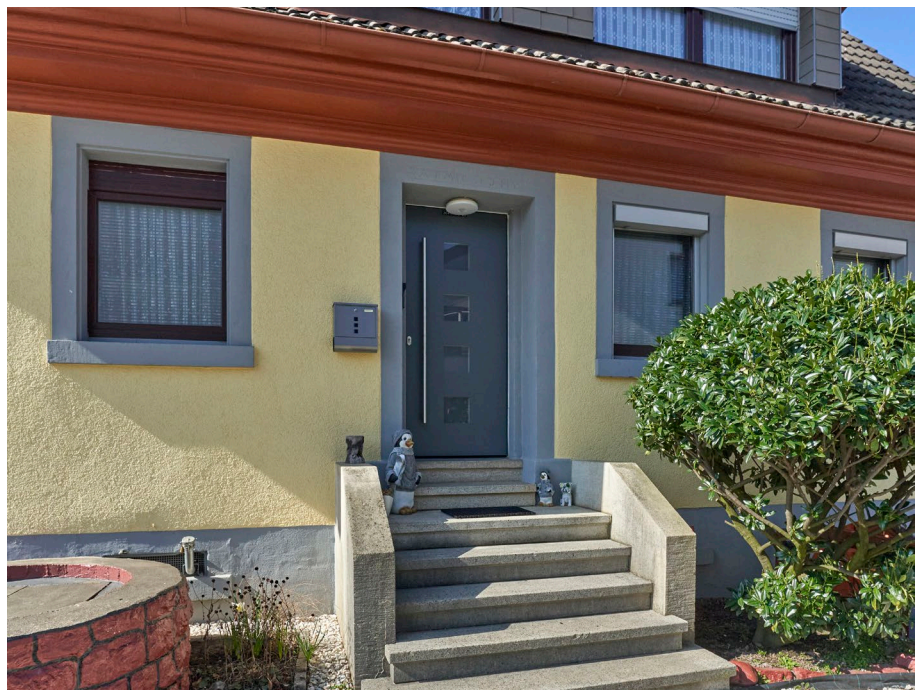
Eingang und Hofbereich



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.

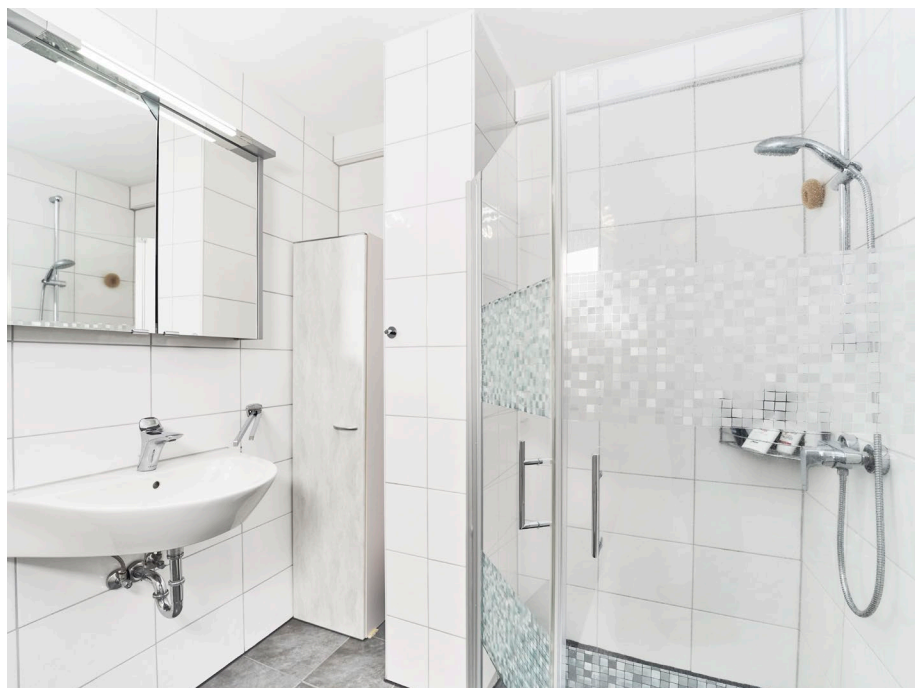
Alle Angaben zum Objekt erfolgen nach Mitteilung unseres Auftragsgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, insbesondere der Flächen und Maße, wird keine Haftung übernommen. Bei Weitergabe an Dritte entsteht Provisionspflicht. Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. 19% MwSt.



Küche und Flur



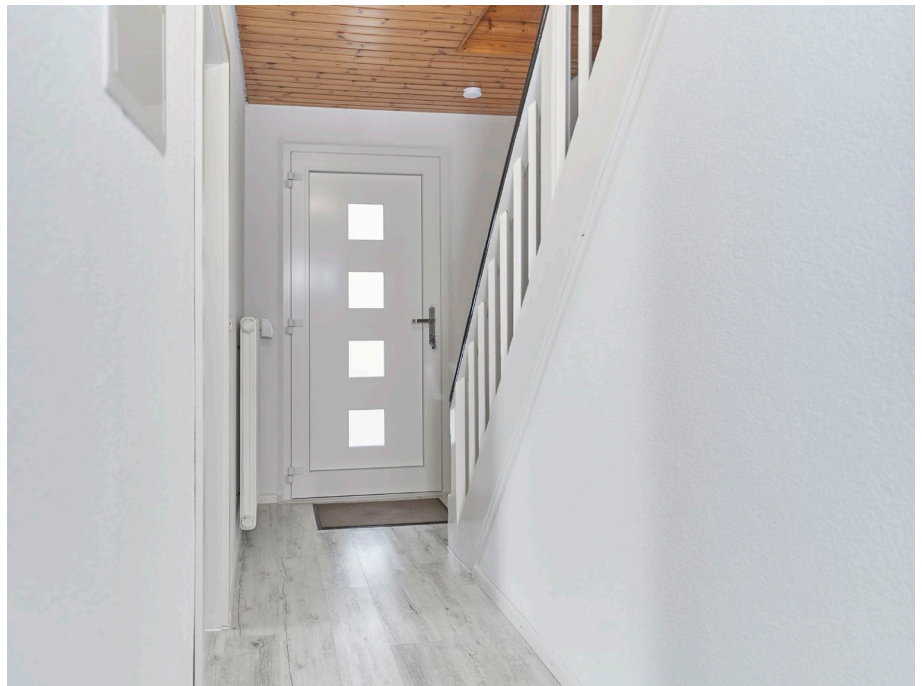
Bad im Erdgeschoß



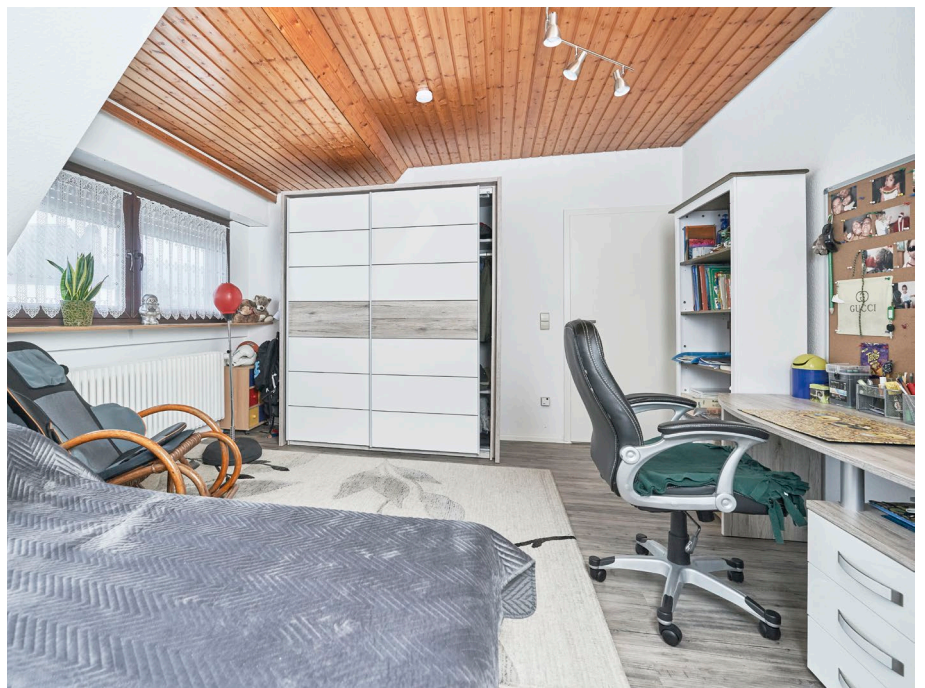
Zimmer im Erdgeschoß



Flur Erdgeschoss



Zimmer im Obergeschoss



Zimmer im Obergeschoss



Zimmer im Obergeschoss



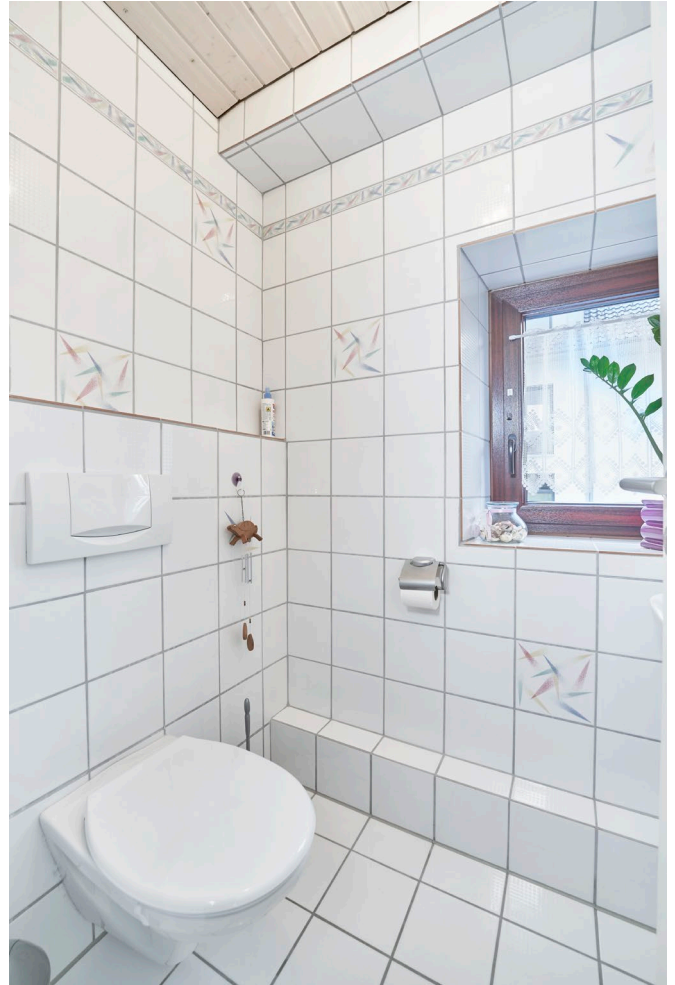
Küche im Obergeschoss



Bad im Obergeschoss



Gäste WC im Obergeschoss

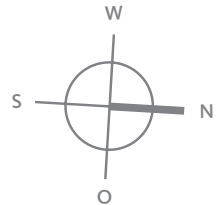


Grundriss
Erdgeschoss



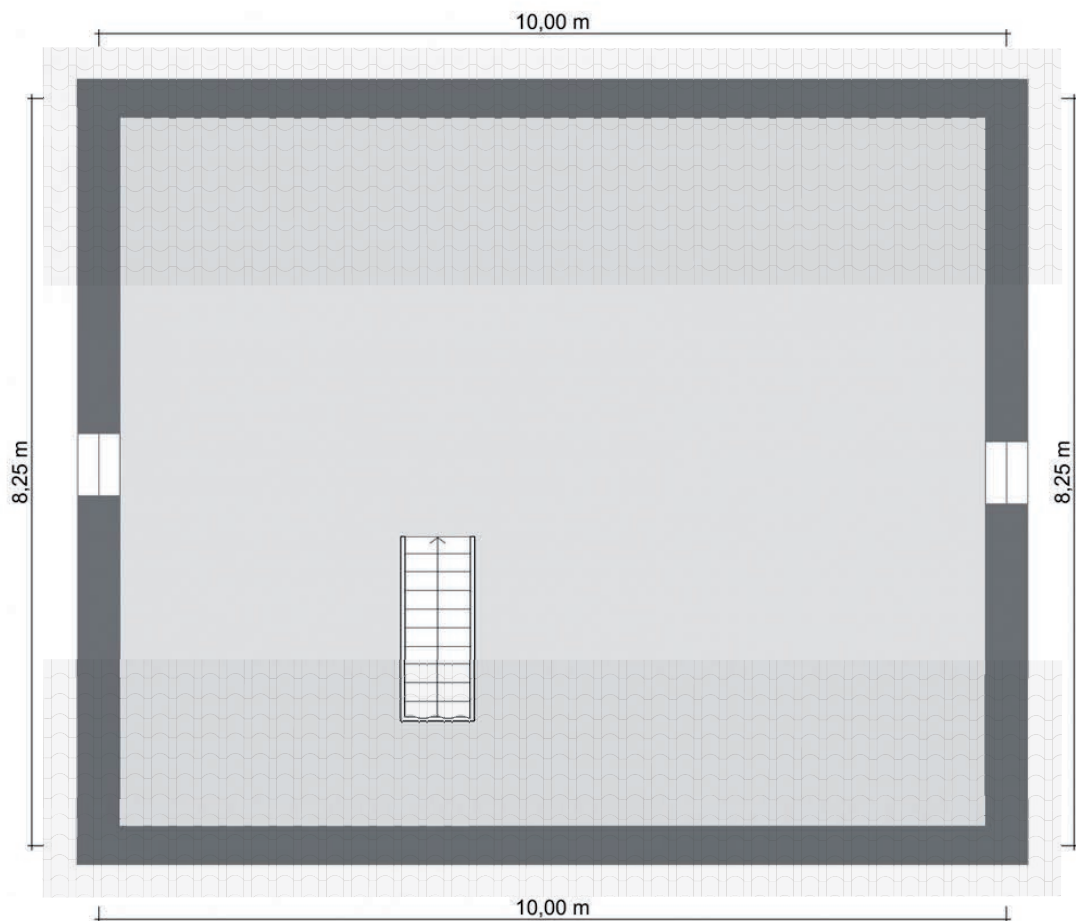
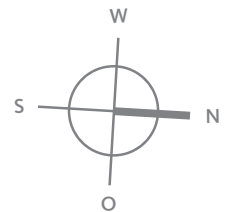
Ohne Maßstab

Grundriss
Obergeschoss



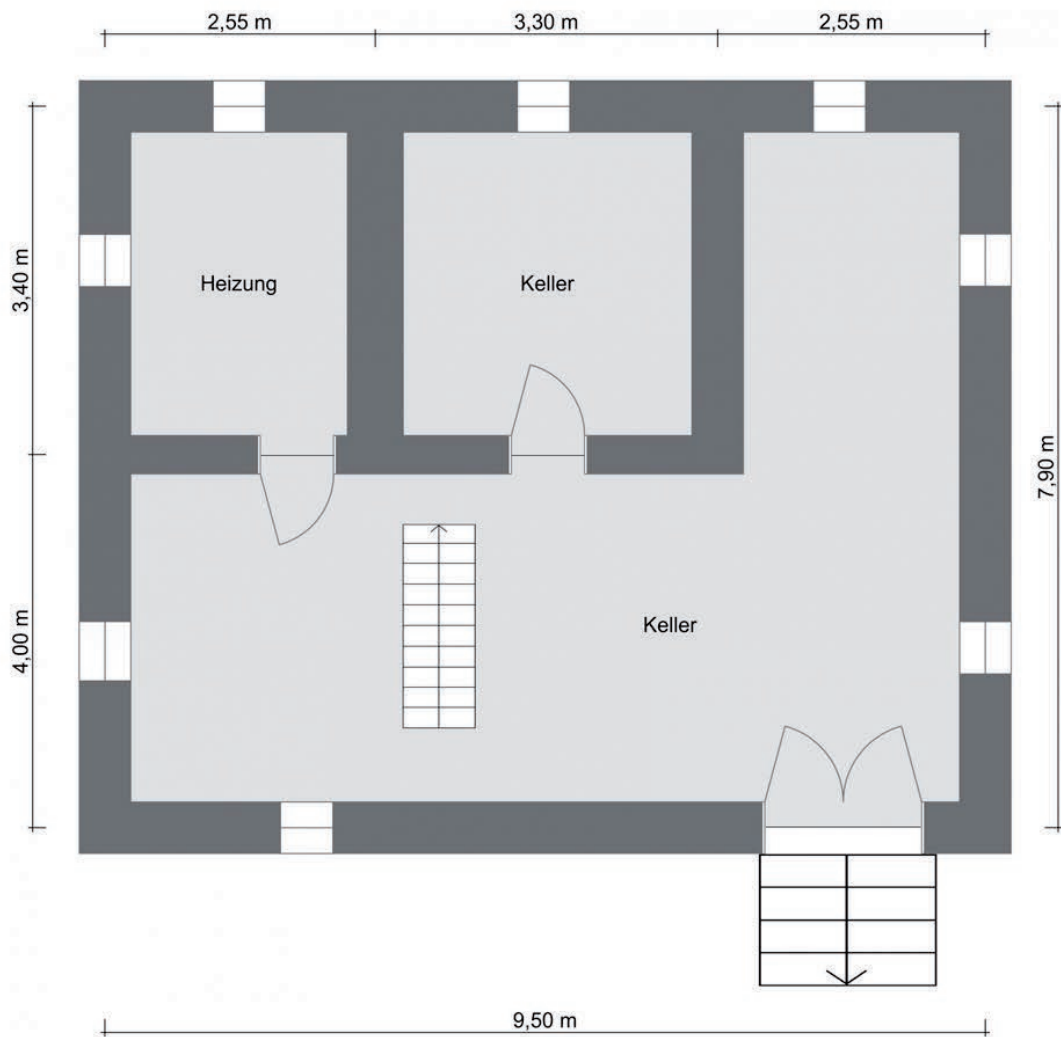
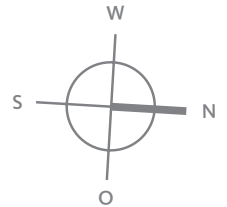
Ohne Maßstab

Grundriss
Dachgeschoss



Ohne Maßstab

Grundriss
Untergeschoss



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:

Fatih Konuk

Immobilienmakler

Immobilienleihungsvermittler IHK

Versicherungsvermittler IHK

Tel. 07681-49 28 320

f.konuk@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