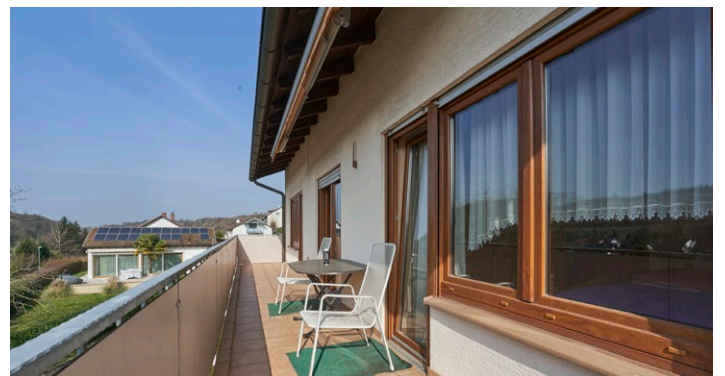
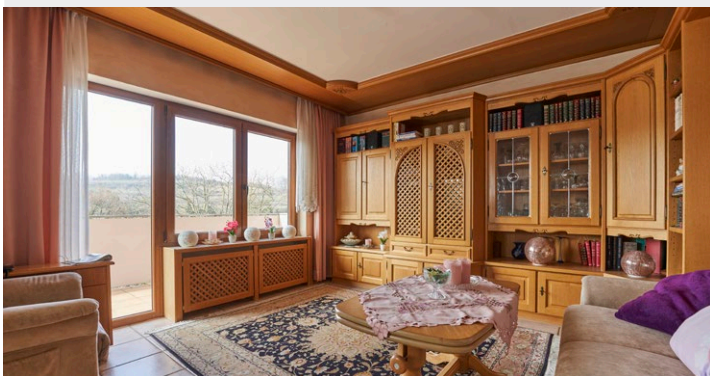


IMMOBILIENEXPOSÉ

Bezauberndes
**Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Carport
und Garten in ruhiger, idyllischer Hang-Lage**
in 79341 Kenzingen-Bombach




TETIK IMMOBILIEN
DAS BESTE ERGEBNIS FÜR IHRE IMMOBILIE

Grunddaten

Objektart	EFH
Adresse	79341 Kenzingen-Bombach
Baujahr	1972
Verfügbar	nach Absprache
Flächenaufstellung	
Wohnfläche	ca. 124,01 m ²
Grundstück	ca. 902,00 m ²
Raumangebot und Ausstattung	
Zimmer	5
Küche	1 mit EBK
Bad	1 mit WC
Gäste-WC	1
Keller	2 Räume im UG (Hanglage)
Parkierung	Doppelgarage + Carport
Objektzustand	sehr gepflegt
Kaufpreis	
Kaufpreis	€ 530.000 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis

Objektbeschreibung

Umrahmt von einem traumhaften, wunderschön bewachsenen Garten mit altem Baum- und Strauchbestand, gepflegten Hecken und blühenden Blumen liegt dieses bezaubernde Einfamilienhaus in idyllischer Hanglage am Rande des Kenzinger Ortsteils Bombach mit Blick auf den malerischen Weinort. Das Haus wurde 1972 massiv erbaut und überzeugt durch eine sehr schöne Raumaufteilung und das zugehörige, ca. 902 qm große Grundstück.

Die Wohnfläche von ca. 124 qm verteilt sich auf 2 Etagen. Das Erdgeschoss verfügt über einen Eingangsbereich mit Treppe in das Untergeschoss, das Wohnzimmer mit wunderschönem Kamin, eine großzügige Wohnküche, das Bad, Schlafzimmer und Kinderzimmer. Ein großer Balkon erstreckt sich über die gesamte Hausbreite nach Südwesten, von der Küche aus besteht Zugang zu einem weiteren Freisitz auf der Hofseite. Das Untergeschoss ist in einen Flur, ein Gäste-WC, 2 Zimmer sowie 2 Kellerräume aufgeteilt. Der Flur führt auf die überdachte Terrasse, die sich ebenfalls über die gesamte Hausbreite ausdehnt.

Auf der Eingangsseite im oberen Hangbereich ist das Grundstück gepflastert und

bietet mit einem großen Carport einen weiteren Stellplatz oder einen überdachten Freisitz zum Grillen und gemütlichen Draußensitzen. Ebenso hält eine 3-seitig geschlossene Pergola im Gartenbereich einen schönen Platz in der Natur bereit, zudem wurden hier 2 Gartenhäuschen für Geräte oder Gartenmöbel errichtet. Ein elektrisches Tor begrenzt zusammen mit gepflegten Lorbeerhecken das Grundstück zum Einfahrtsweg. Zum Objekt gehört außerdem eine in den unteren Hangbereich gebaute Doppelgarage mit befestigter Zufahrt von der Straße her. Eine Betontreppe führt von hier aus hinauf zum Haus.

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Zustand. Maßangefertigte und fest verbaute Holzmöbel und Holzwände in Schlafzimmer, Wohnzimmer und Küche geben den Räumen eine besondere und gemütliche Wohn-Atmosphäre. In den letzten 12 Jahren wurden immer wieder Sanierungen und Renovierungen durchgeführt.

Hier können Sie sich Ihren Immobilien-Traum vom neuen Familien-Zuhause mit Platz und tollem Garten in wundervoller Landschaft erfüllen.



Lage

Kenzingen ist eine Kleinstadt im Landkreis Emmendingen und liegt ca. 30 km nördlich von Freiburg im Breisgau. Die denkmalgeschützte Altstadt liegt zusammen mit ihren Ortsteilen Bombach, Hecklingen und Nordweil am Rande der Vorbergzone des Schwarzwaldes, eingebettet in eine vom Klima begünstigte jahrhundertealte Kulturlandschaft inmitten von Wald, Wiesen und Reben, die die besten Weine Deutschlands hervorbringen. Die reizvolle Landschaft im Dreiländereck Deutschland - Schweiz - Frankreich, abwechslungsreiche kulturelle Angebote sowie die zahlreichen Sport- und Freizeitmöglichkeiten machen die Stadt zu einem begehrten Wohnort. Auch ein vielfältiges gastronomisches Angebot, alte Klöster, schöne barocke und gotische Kirchen, sowie eine Burgruine aus dem 11. Jahrhundert machen Kenzingen äußerst lebenswert.

Diverse Kindergärten, Grund- und Realschule sowie ein Gymnasium gibt es ebenso wie eine Bibliothek, eine Musikschule und eine Volkshochschule. Auch Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind zahlreich vorhanden.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist vorbildlich und auch mit dem PKW erreicht man über die A5 schnell Offenburg, Freiburg, das benachbarte Frankreich oder die Schweiz.

Das Objekt befindet sich im Ortsteil Bombach, ca. 5 Autominuten vom Stadtzentrum Kenzingen entfernt. Der Ort liegt zwischen den Reblagen Sommerhalde, Hummelberg und Rammersberg, welche durch ihre sehr gehaltvollen Burgunder und Gewürztraminerweine wesentlich zum Bekanntheitsgrad des Stadtteiles beitragen. Das alljährlich stattfindende Weinfest am Hummelberg hat den Weinort weit über die Region zu einem Markenzeichen und beliebten Anziehungspunkt gemacht hat.



Ausstattung

Fußböden:

Parkett, Fliesen, Vinyl

Wände:

Putz in Spachteltechnik, Tapeten

Fenster (2013 neu):

2-fach isolierverglast
Kunststoffrahmen in Holzoptik
außenlaufende Rolläden, manuell
UG: schmiedeeiserne Tür- und Fenstergitter

Türen:

Holztüren in Holzzargen
Wohnungseingangstüre mit Glaseinsatz
Küche - Flur: Schiebetür

Küche (2013 neu):

hochwertige Einbauküche im Landhausstil
mit Markengeräten von Neff, Siemens,
Miele und AEG (Kühlschrank, Spülmaschine,
Backofen mit Dampfgarfunktion, Herd mit
Cerankochfeld und Dunstabzug)
Arbeitsplatte und Blende aus Granit
fest verbaute Holz-Sitzgruppe

Bad EG (2012 neu):

Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest
begehbare große Dusche, Waschtisch, WC

Gäste WC UG:

Fliesenboden, Wände auf 1,50 m hoch gefliest
WC, Handwaschbecken, Waschmaschinen-
und Trockneranschluss

Heizung und Warmwasser (2005 neu):

Zentralheizung Öl mit 7.000-Liter-Außentank
(ca. 2000 Liter Öl Restbestand)

Holzvorrat für Kamin

Heizkörper mit Thermostatventilen

Kachelofen im EG

Extras:

fest verbaute Holzmöbel und Holzwände
in Schlafzimmer, Wohnzimmer und Küche

Doppelgarage (in Hanggrundstück integriert)
mit Betontreppe zum Haus

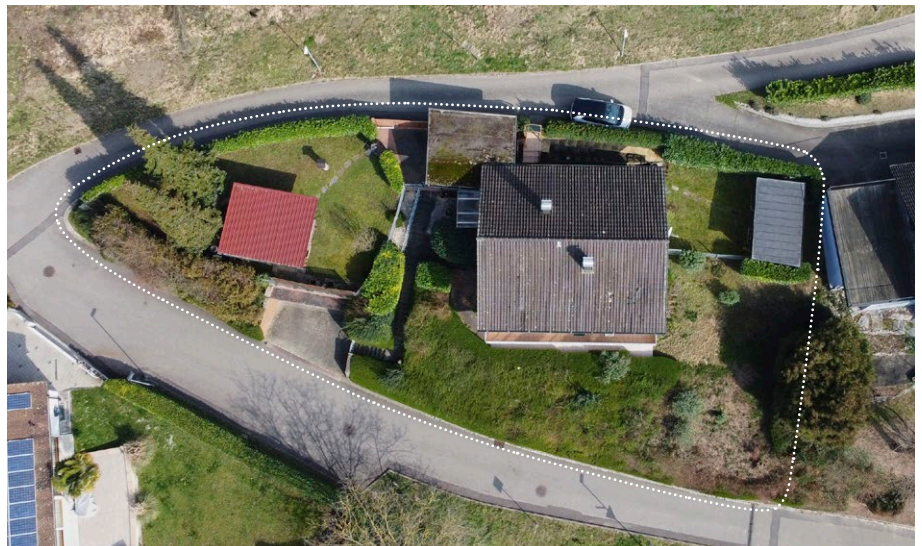
Hof: Carport aus Holz (Baujahr 2000) und
elektrisches Hoftor

Garten: 2 Gartenhäuschen und
3-seitig geschlossene Pergola

Wasser- Entkalkungsanlage

Treppenlift EG - UG

Luftaufnahmen



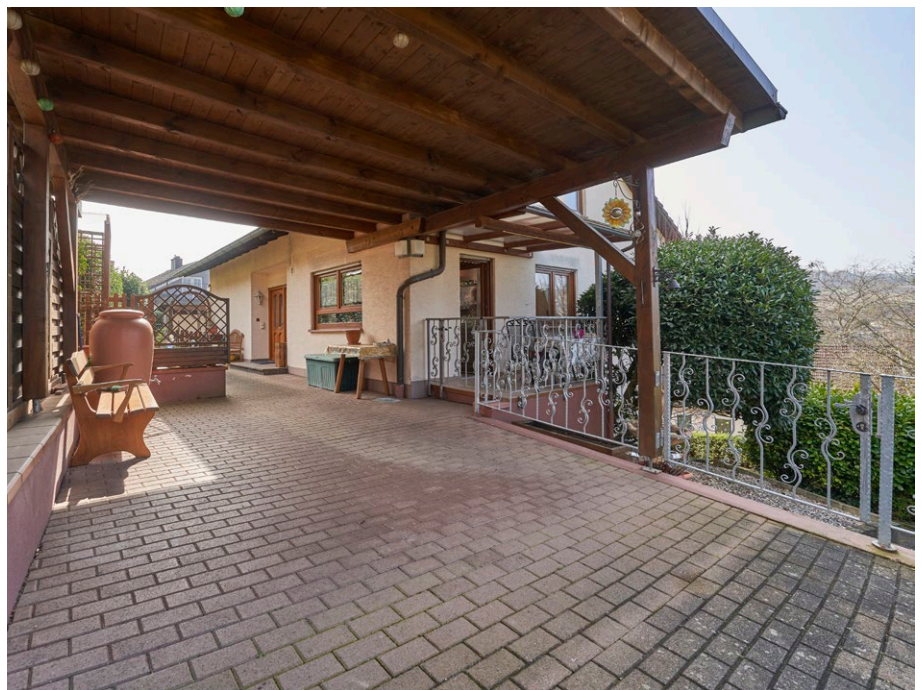
Eingang und Hofbereich



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.



Wohnzimmer mit Balkon



Flur Erdgeschoß mit Kamin



Schlafzimmer im Erdgeschoß



Bad im Erdgeschoß



Küche



Flur und Zimmer im Untergeschoß



Terrasse Untergeschoß, Garten



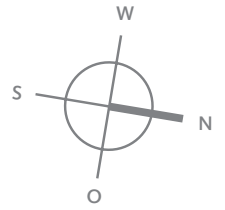
Garten mit Pergola



Garten mit Geräteschuppen, Carport

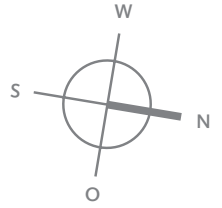


Grundriss
Erdgeschoss



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:

Serkan Tetik



Bankverbindung:

Raiffeisenbank Denzlingen-Sexau eG

BIC: GENODE61DEN

IBAN: DE05 6806 2105 0000 6543 29

Amtsgericht Freiburg

HRB 711412

Steuer-Nr.

05079/01841