

IMMOBILIENEXPOSÉ

Zauberhafte
6,5-Zimmer-ETW mit Terrasse,
kleinem Garten und 2 Tiefgaragen-Stellplätzen
in 79211 Denzlingen




TETIK IMMOBILIEN
DAS BESTE ERGEBNIS FÜR IHRE IMMOBILIE

Objektbeschreibung

Die bezaubernde 6,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und Souterrain eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 6 Wohneinheiten in einem ruhigen Wohngebiet am Rande des alten Dorfkerns von Denzlingen. Großzügige 148,00 qm Wohnfläche verteilen sich im EG auf 4,5 Zimmer, Flur mit Abstellraum, Bad, Gäste-WC und Terrasse sowie im Souterrain auf 2 Zimmer, Flur und Badezimmer.

Vom Wohn- und Esszimmer aus besteht Zugang zur teilweise überdachten Terrasse, die den Wohnbereich optimal erweitert. Mit freiem Blick ins Grüne über Wiesen, Felder und die umliegenden Berge bietet der Freisitz einen gemütlichen Platz zum Draußensitzen und Entspannen. Über eine Treppe erreicht man den kleinen Garten, der durch schön gewachsene Sträucher, Hecken und Bäume Sichtschutz für Wohnung und Terrasse bietet.

Der offen gestaltete Küchenbereich überzeugt mit einer maßgefertigten, hochwertigen Einbauküche mit Markengeräten, die erst im Oktober 2020 neu eingebaut wurde. Vom Wohnzimmer aus führt eine Treppe

in die Räume im Souterrain. In einem der Zimmer sind Anschlüsse für die Einrichtung einer Küchenzeile vorhanden, sodass im Bedarfsfall eine komplette 2. Wohneinheit geschaffen werden könnte.

Da das Haus einen hohen Sockel hat, ist die Brüstung der Fenster im UG ebenerdig mit dem Gelände. Somit gelangt auch in die unteren Zimmer ausreichend Tageslicht.

Zur Wohnung gehören ein abgeschlossener Kellerraum sowie 2 Tiefgaragen-Stellplätze. Neben dem Eingang auf der Rückseite des Hauses gelangt man auch von der Tiefgarage aus direkt in das Untergeschoss.

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

Grunddaten

| | |
|------------------|------------------|
| Objektart | 6,5-Zimmer-ETW |
| Adresse | 79211 Denzlingen |
| Baujahr | 1999 |
| Verfügbar | n. V. |

Flächenaufstellung

| | |
|-------------------|--|
| Wohnfläche | ca. 148,00 m ² EG: ca. 110,00 m ² Souterrain: ca. 38,00 m ² |
|-------------------|--|

Raumangebot und Ausstattung

| | |
|----------------------|---------------------------------|
| Zimmer | 6,5 EG: 4,5 Souterrain: 2 |
| Bäder | 2 mit WC |
| Gäste-WC | 1 |
| Keller | ja |
| Parkierung | 2 TG-Stellplätze |
| Objektzustand | sehr gepflegt |

Kaufpreis

| | |
|------------------------|---|
| Kaufpreis | 649.000 € |
| Käuferprovision | 3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis |



Lage

Denzlingen ist eine kleine Nachbargemeinde von Freiburg mit einem alten, sehr schönen dörflichen Ortskern. Der Ort verfügt über Schulen, Kindergärten, Sportanlagen, Ärzte und Apotheken und hat damit eine sehr gute Infrastruktur. Denzlingen liegt rund 10 km nördlich von Freiburg im Landkreis Emmendingen. Sie erreichen Freiburg mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln in kürzester Zeit. Ebenso kommen Sie schnell ins benachbarte Frankreich oder die Schweiz. Der Ort liegt inmitten der schönen südbadischen Weinbauregion mit malerischen Winzerdörfern, dem Kaiserstuhl, dem Markgräfler Land und dem gesamten Erholungsgebiet des Schwarzwalds. Denzlingen hat derzeit ca. 14.000 Einwohner.

Das Objekt liegt malerisch mit freiem Blick über Wiesen und Felder am Rande des alten Ortskerns in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermarkt, Ärzte, Apotheke und Bahnhof sind fußläufig in ca. 8 - 10 Minuten zu erreichen. Schulen und Sporteinrichtungen sind ca. 20 Gehminuten entfernt.

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 die Eigentumswohnung und beraten Sie in allen Fragen rund um den Erwerb. Wir kümmern uns auch um den Verkauf oder die Vermietung Ihrer bisher bewohnten 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.



Ausstattung

Fußböden:

Echtholz-Parkett, Fliesen,
Naturstein, Granit, Linoleum

Wände:

Putz, gestrichen

Fenster und Terrassentür:

2-fach isolierverglast
Holzrahmen, weiß
Insektenschutz
Rollläden + Jalousien, elektrisch

Türen:

Holztüren in Holzzargen, Ahorn

Treppe ins Souterrain:

Flachstahlwangen mit Ahornstufen

Küche / Essbereich:

Fußboden: Naturstein, Granit
Einbauküche (neu 2020, Schreinerei Stech)
mit hochwertigen Marken-Einbaugeräten
von NEFF + MIELE
Stein-Arbeitsplatte

Bad EG:

Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest
Wanne, Dusche mit Glastrennwand
2 Waschplätze, WC + Bidet
Waschmaschinenanschluss
Handtuchheizkörper
Fußbodenheizung
Abluftlüfter

Bad Souterrain:

Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest
Dusche, Waschplatz, WC
Waschmaschinen- und Trockneranschluss
Fensterlüftung

Heizung:

Zentralheizung (Gas) neu September 2020
Heizkörper mit Thermostatventilen

Terrasse:

Oberfläche aus Spezialbeschichtung
in Fliesenoptik (2018 neu abgedichtet),
teilweise überdacht, Sonnenmarkise

Kommunikation:

Internetanschluss in allen Zimmern

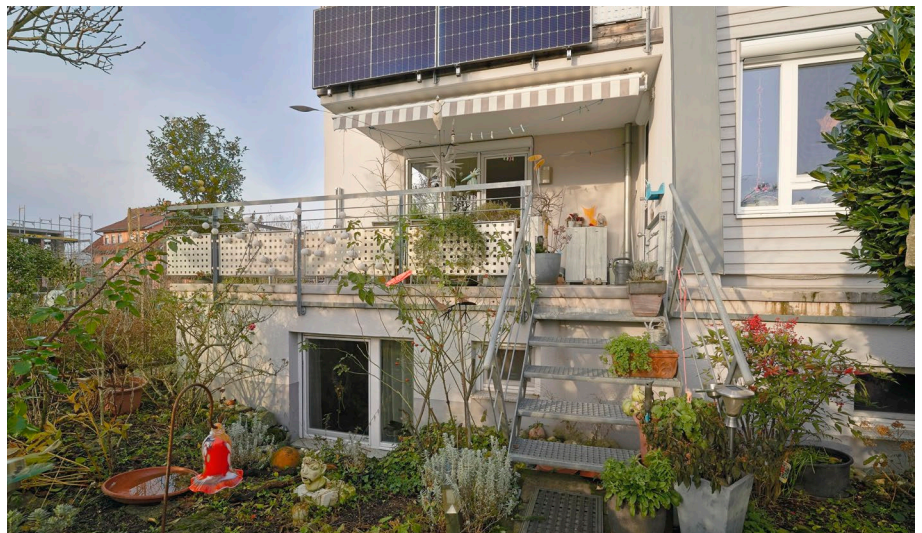
Sanierungen:

2019: Fassade, neuer Anstrich einschließlich
Holzschalung und Fenster

Extras TG:

Anschluss für Plug-in-Hybrid vorhanden
Anschluss Wallbox vorbereitet

Terrasse mit Garten



Wohnbereich



Offene Küche mit Essbereich



Bad im Erdgeschoß



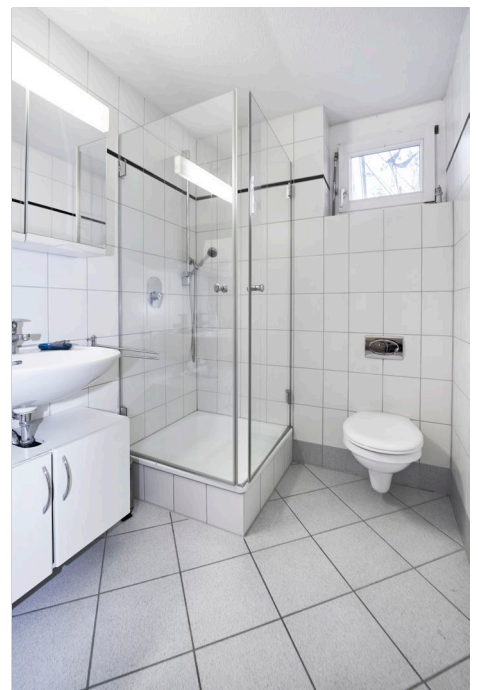
Zimmer, Flur und Gäste-WC im Erdgeschoß



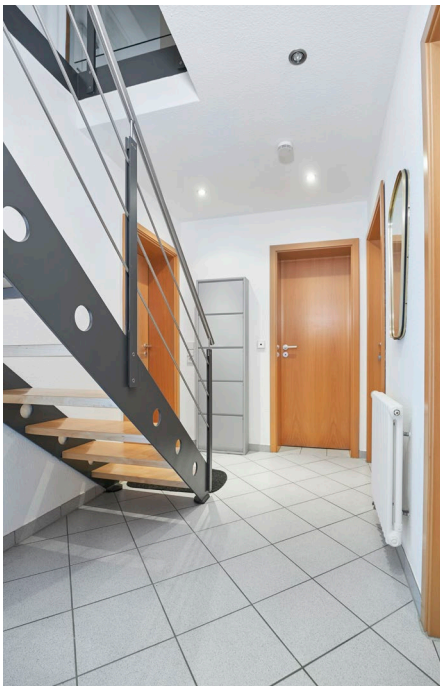
Zimmer im Erdgeschoß



Bad im Untergeschoß



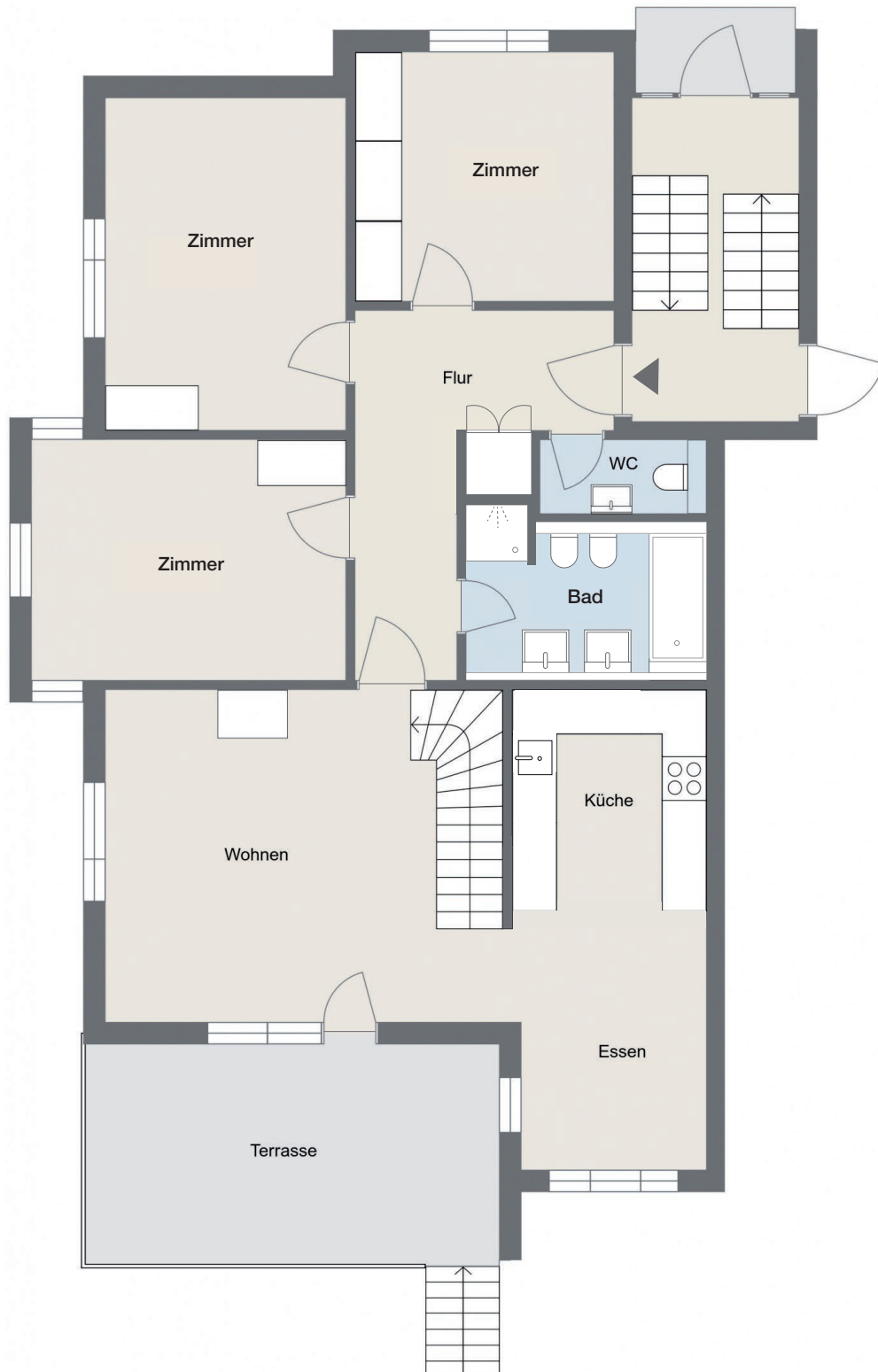
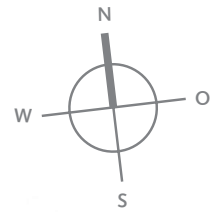
Flur im Untergeschoß mit Zugang
Keller und Tiefgarage



Zimmer im Untergeschoß

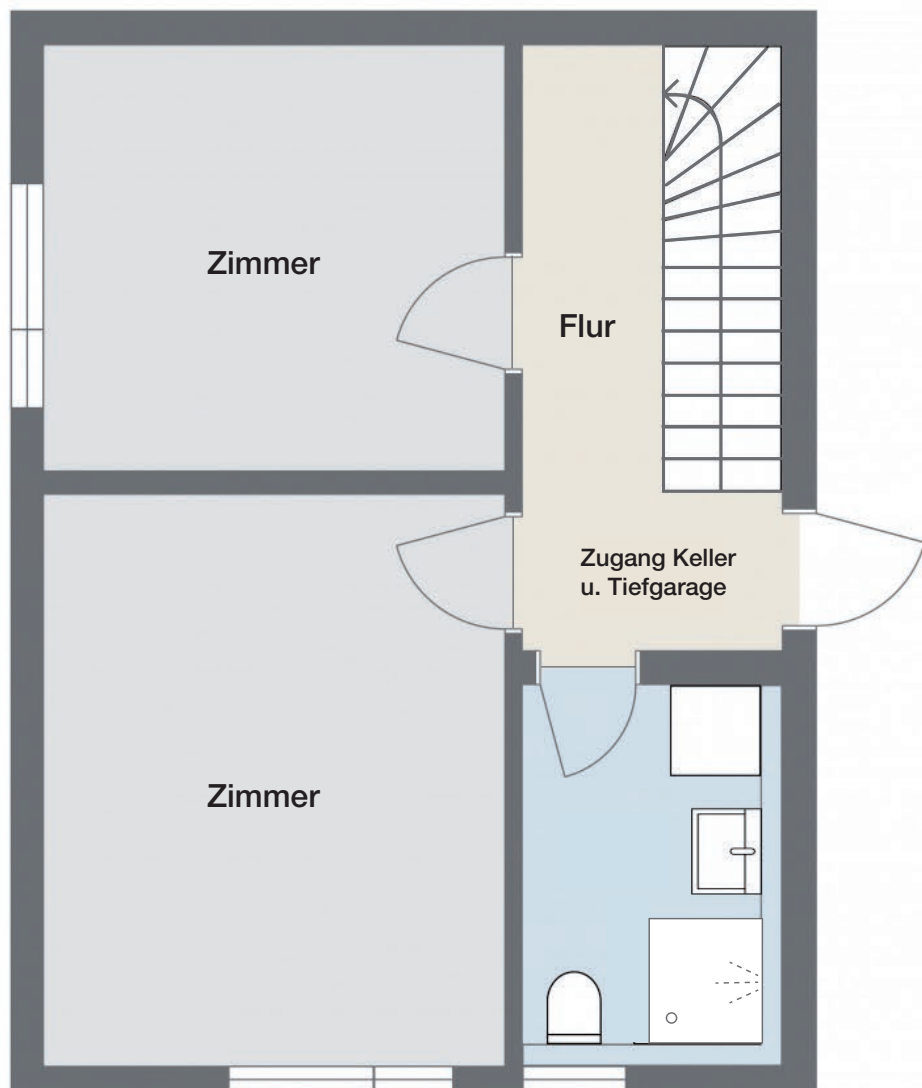
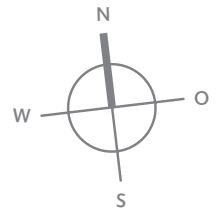


Grundriss
Erdgeschoss



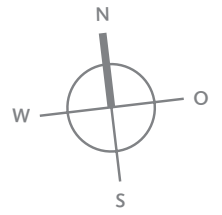
Ohne Maßstab

Grundriss
Untergeschoß



Ohne Maßstab

Grundriss
Untergeschoß
mit Tiefgarage und Keller



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

