

IMMOBILIENEXPOSÉ

Traumhaftes, freistehendes
**EFH mit mediterranem Garten, Pool, Sauna,
Doppel-Garage und Stellplatz**
in 79350 Sexau




TETIK IMMOBILIEN
DAS BESTE ERGEBNIS FÜR IHRE IMMOBILIE

Objektbeschreibung

Das traumhafte, sonnendurchflutete Einfamilienhaus begeistert durch viel Platz, eine sehr schöne Raumaufteilung und das ca. 505 qm große Grundstück. Der wunderschön gestaltete Garten mit mediterranen Pflanzen, 2 Freisitzen und dem beheizbaren Pool bietet Raum für Erholung und Entspannung und vermittelt Urlaubsgefühl im eigenen Heim. 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. 173 qm verteilt sich auf 2 Ebenen über Erd- und Obergeschoss. Der Eingang führt in die Diele mit Zugang zu Küche, Gäste-WC, Abstellkammer, Büro und Wohnzimmer mit Essbereich. Ein moderner Kachelkamin mit Sichtglasscheibe wurde ästhetisch in den Wohnraum integriert und sorgt in der kälteren Jahreszeit für wohlige Wärme. Vom Büro und vom Essbereich aus führen Terrassentüren in den Garten und zu den Freisitzen. Durch das Öffnen einer großflächigen Glas-Schiebetür kann das Wohnzimmer außerdem optimal nach draußen erweitert werden.

Im Obergeschoss befinden sich ein Flur, das Schlafzimmer mit Bad en Suite und Ankleideraum, 2 Kinderzimmer mit Balkon sowie ein weiteres Bad. Das Untergeschoss ist aufgeteilt in einen Keller-, den Heizungs- sowie einen Wasch- und Trockenraum. Außerdem gibt es einen Saunabereich mit Dusche und separatem WC, einen Flur und ein großzügi-

ges Zimmer mit Tageslicht, welches derzeit als Ruhe- bzw. Fitnessraum dient, aber auch als vollwertiger Wohnraum genutzt werden kann.

Eine zentral angeordnete Treppe aus Edelstahl mit Echtholzstufen aus Ahorn verbindet die einzelnen Geschosse und sorgt für funktionelle Abläufe zwischen den Etagen. Oberlichter im Dachspitz sorgen im Treppenaufgang für natürliche Helligkeit. Beide Badezimmer und auch das Gäste-WC im EG haben Tageslicht.

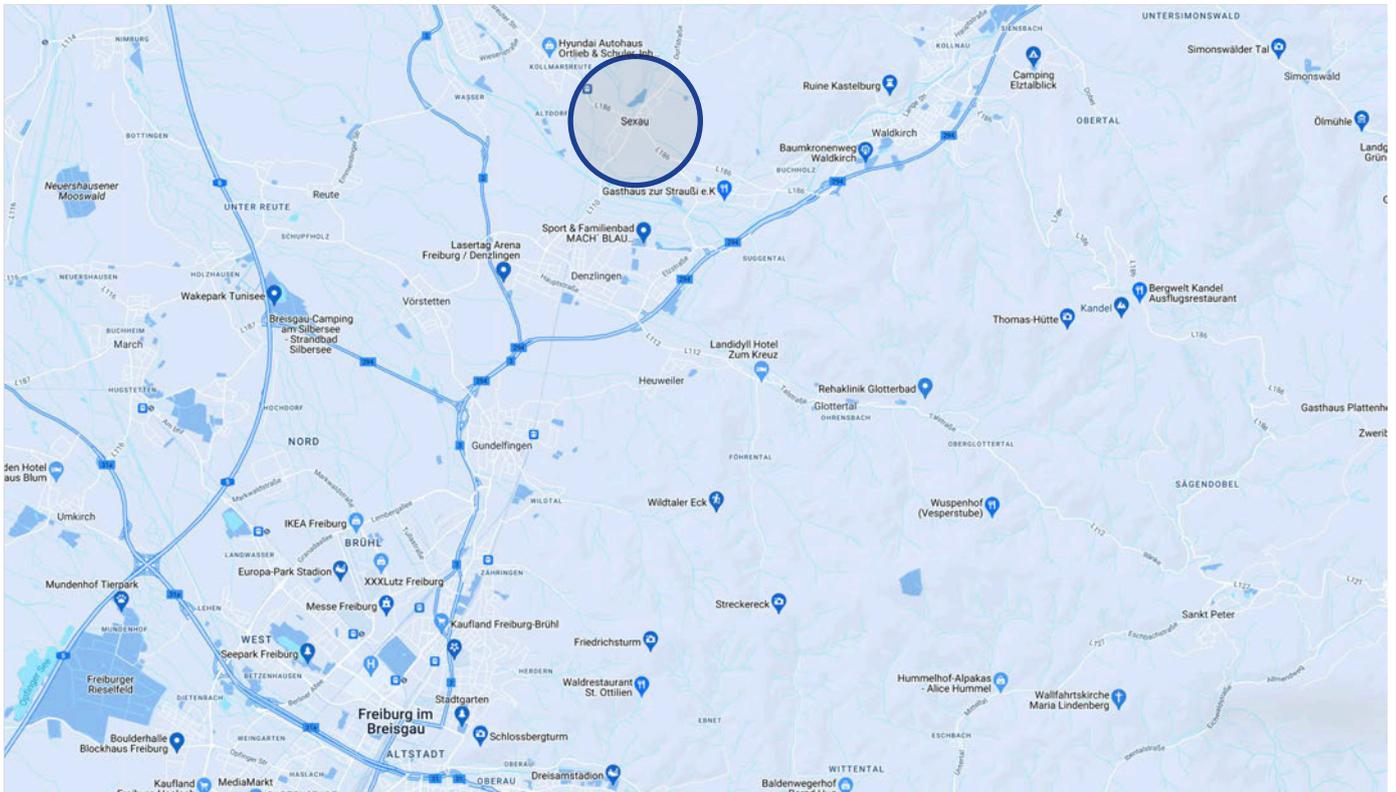
Zum Haus gehören eine massiv erbaute Doppelgarage, 1 PKW-Stellplatz sowie ein großer Schopf im Außenbereich. Das Grundstück ist durch Hecken, Holz- und Steinzäune sowie Buntschieferplatten zu den Nachbargrundstücken und zur Straße hin abgegrenzt und sightgeschützt.

Das Objekt befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die geschmackvolle, mediterrane Ausstattung des Hauses und die ansprechende Gestaltung der Außenanlagen werden Sie begeistern. Ob der beheizbare Pool mit Gegenstromanlage, das südländisch anmutende Außenareal mit gemütlichen Sitzgelegenheiten oder der Wellnessbereich im Untergeschoss bieten Wohnkomfort der Extraklasse. Verwirklichen Sie sich in diesem fantastischen Haus mit viel Platz, hochwertiger Ausstattung und wundervollem Garten Ihren Traum vom eigenen Heim für die ganze Familie!

Grunddaten

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	79350 Sexau
Baujahr	2003
Verfügbar	nach Vereinbarung
Flächenaufstellung	
Wohnfläche	ca. 173,47 m ²
Grundstücksfläche	ca. 505 m ²
Nutzfläche	ca. 142,29 m ²
Raumangebot und Ausstattung	
Zimmer	5
Bäder	2 mit WC
Gäste-WC	2
Keller	voll unterkellert
Parkierung	Doppel-Garage + Stellplatz
Objektzustand	sehr gepflegt
Kaufpreis	
Kaufpreis	1.200.000 €
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 Festungsruine Hochburg lädt zum Verweilen ein.

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.

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.

Das Objekt liegt zentral im Ort in einem modernen Wohngebiet. Apotheke, Bäcker und Supermarkt befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zum Kindergarten gelangt man in ca. 8 und zur Grundschule in ca. 15 Gehminuten.



Ausstattung

Fußböden:

Echtholz-Parkett (Ahorn)
Fliesen

Wände:

Feinputz, Tapeten

Fenster und Terrassentüren:

2-fach isolierverglast
Kunststoffrahmen, weiß
außenlaufende Aluminium-Raffstores mit elektrischer Zentralsteuerung (UG + EG)
Rolläden, manuell (OG)
weiße Innen-Plissees + -Rollos
Terrassentür mit Insektenschutz

Türen:

Holztüren in Holzargen (Ahorn)
satinierte Glas-Schiebetür Küche / Essbereich

Küche:

Fliesenboden
Thekentisch mit 4 Sitzgelegenheiten
hochwertige Einbauküche mit Markengeräten und Granitarbeitsplatte

- Induktionskochfeld (Neff)
- Dunstabzugshaube (berbel)
- Kühl-/ Gefrierkombination (Siemens)
- Backofen + Garofen (Miele)
- Geschirrspüler (Miele) 2024 neu

Sanitär:

OG: Masterbad (2018 komplett saniert):
begehbare Dusche mit Regenschauereffekt,
Badewanne, 2 Waschplätze, WC
Handtrockner, maßgefertigte Möbel,
Wäscheabwurf zum Waschraum im UG
Tageslicht

OG: Duschbad:

Dusche, Waschplatz, WC, Tageslicht

EG: Gäste-WC, Tageslicht

UG: Sauna mit Dusche, Handtuchheizkörper
und separatem WC

Heizung und Warmwasser:

Zentralheizung Gas mit Gasbrennwertgerät
Kachelkamin mit Sichtglasscheibe EG
Fußbodenheizung im EG und in Bädern OG
Heizkörper mit Thermostatventilen im OG
und UG (Sauna, Ruheraum + Flur)

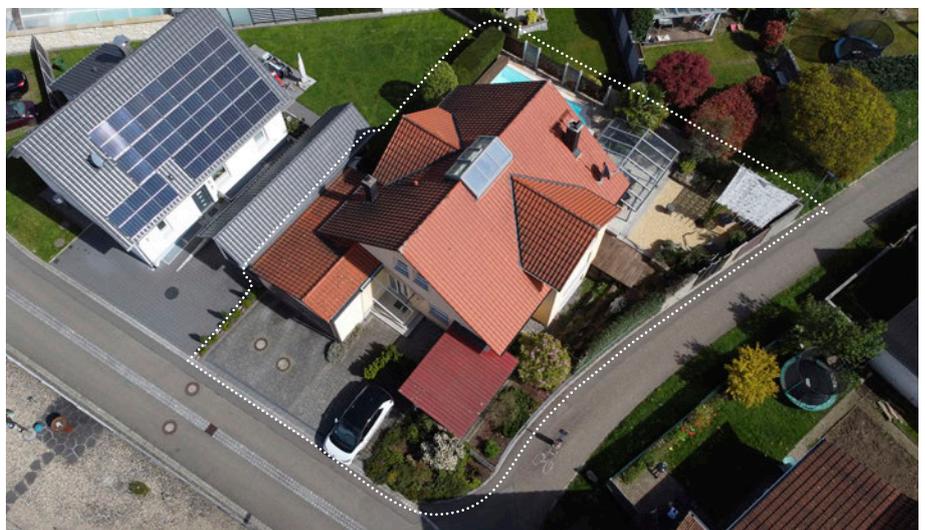
Kommunikation

Netzwerkanschlüsse in allen Wohnräumen
Glasfaseranschluß

Extras

mediterran gestalteter Garten
mit 2 Freisitzen (1 mit Glasüberdachung)
beheizbarer Pool mit Gegenstromanlage
und elektrisch angetriebener Abdeckung
6.000-Liter-Regenwasserzisterne und
automatisches Garten-Bewässerungssystem

Luftaufnahmen



Garten und Aussenbereich



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.



Terrasse und Pool



Pool



Garten



Garten



Wohn- und Esszimmer



Wohn- und Esszimmer



Flur im Erdgeschoss



Küche



Zimmer und Gäste WC im Erdgeschoss



Flur im Obergeschoss



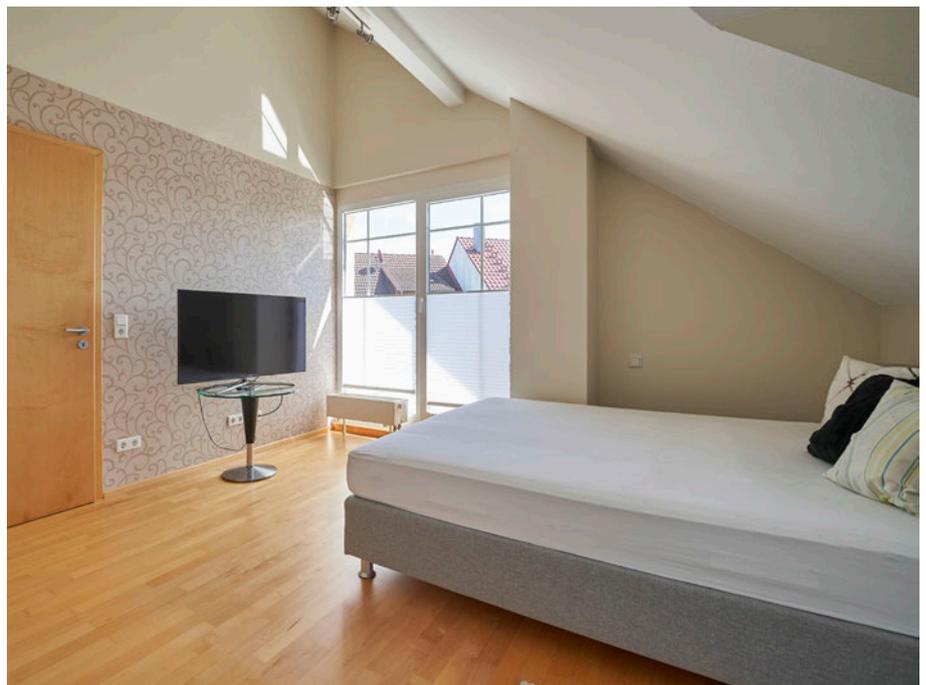
Zimmer Obergeschoss



Bad 1 Obergeschoss



Zimmer Obergeschoss



Bad 2 Obergeschoss



Zimmer mit Ankleide im Obergeschoss



Technik, Heizung- und Waschraum im Untergeschoss



Hobbyraum



Kellerraum mit Poolanlage



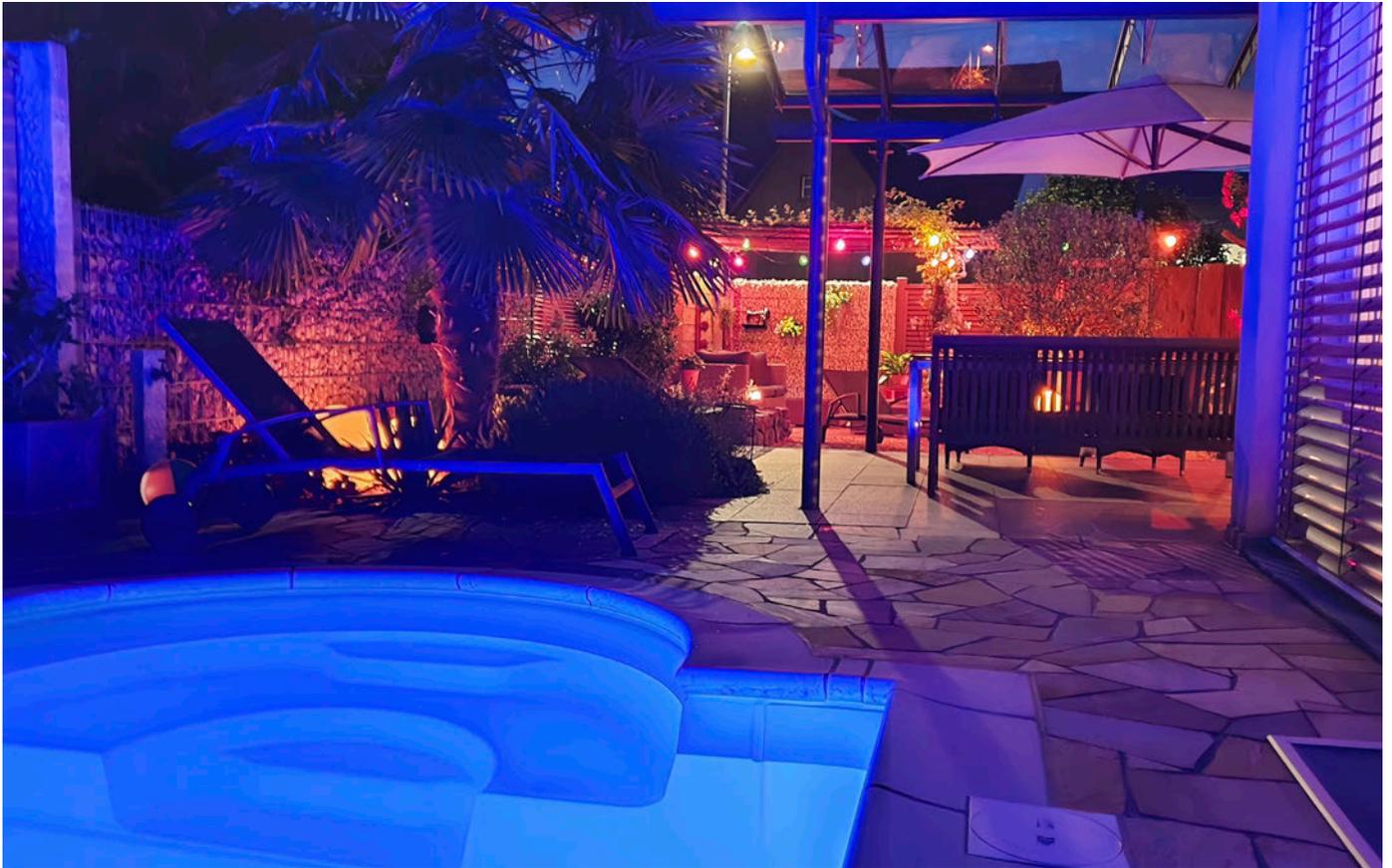
Sauna mit Dusche und WC



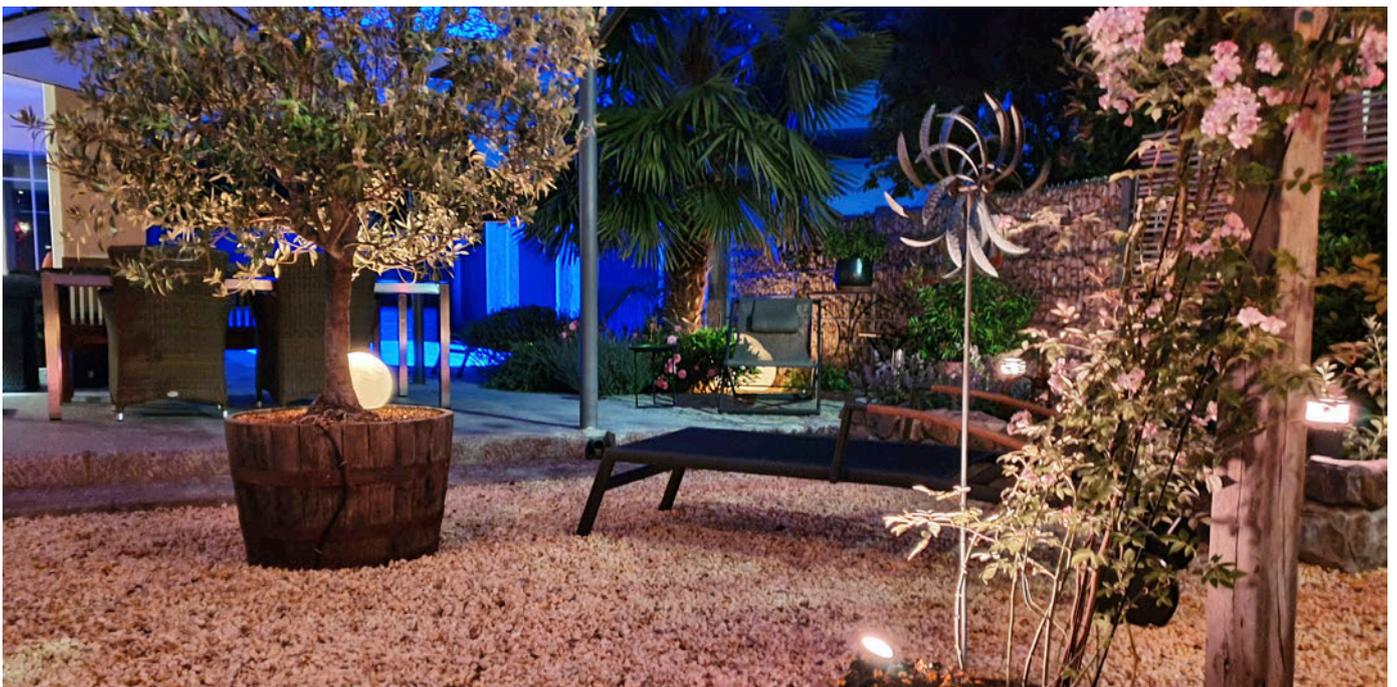
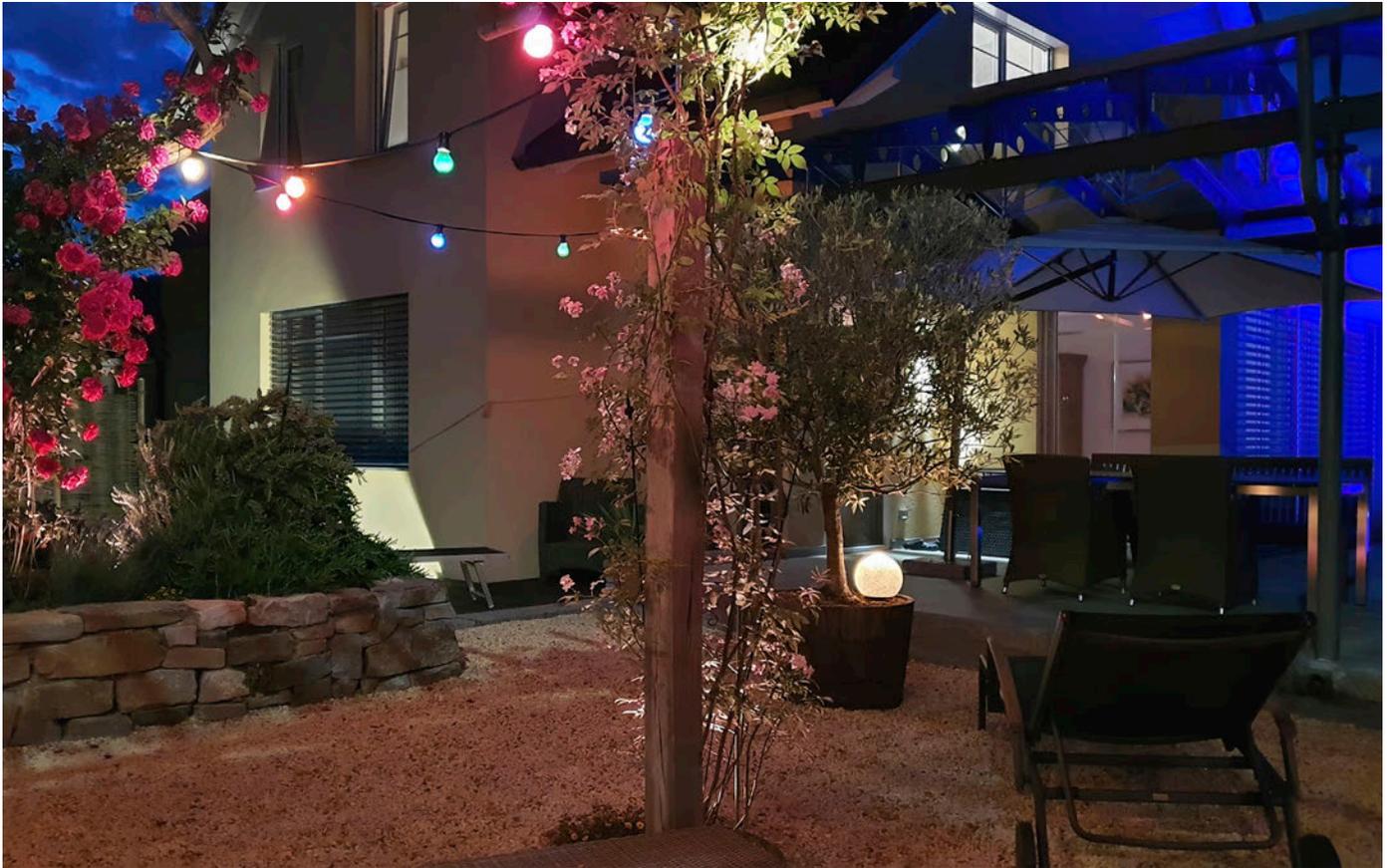
Garten zur Blauen Stunde

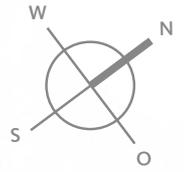


Garten zur Blauen Stunde



Garten zur Blauen Stunde

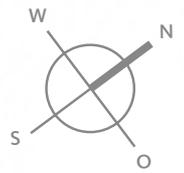




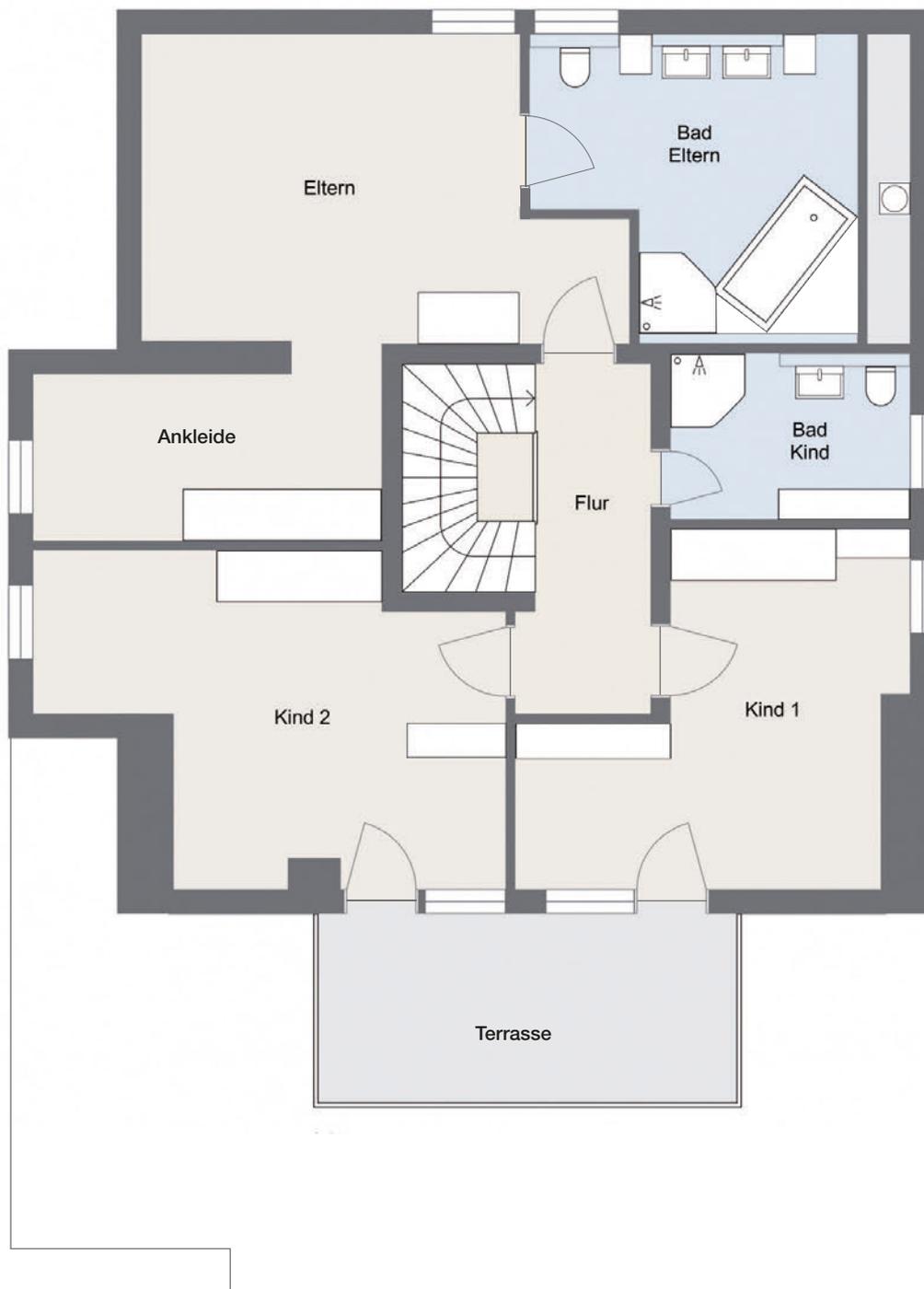
Grundriss
Erdgeschoss



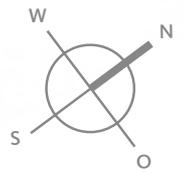
Ohne Maßstab



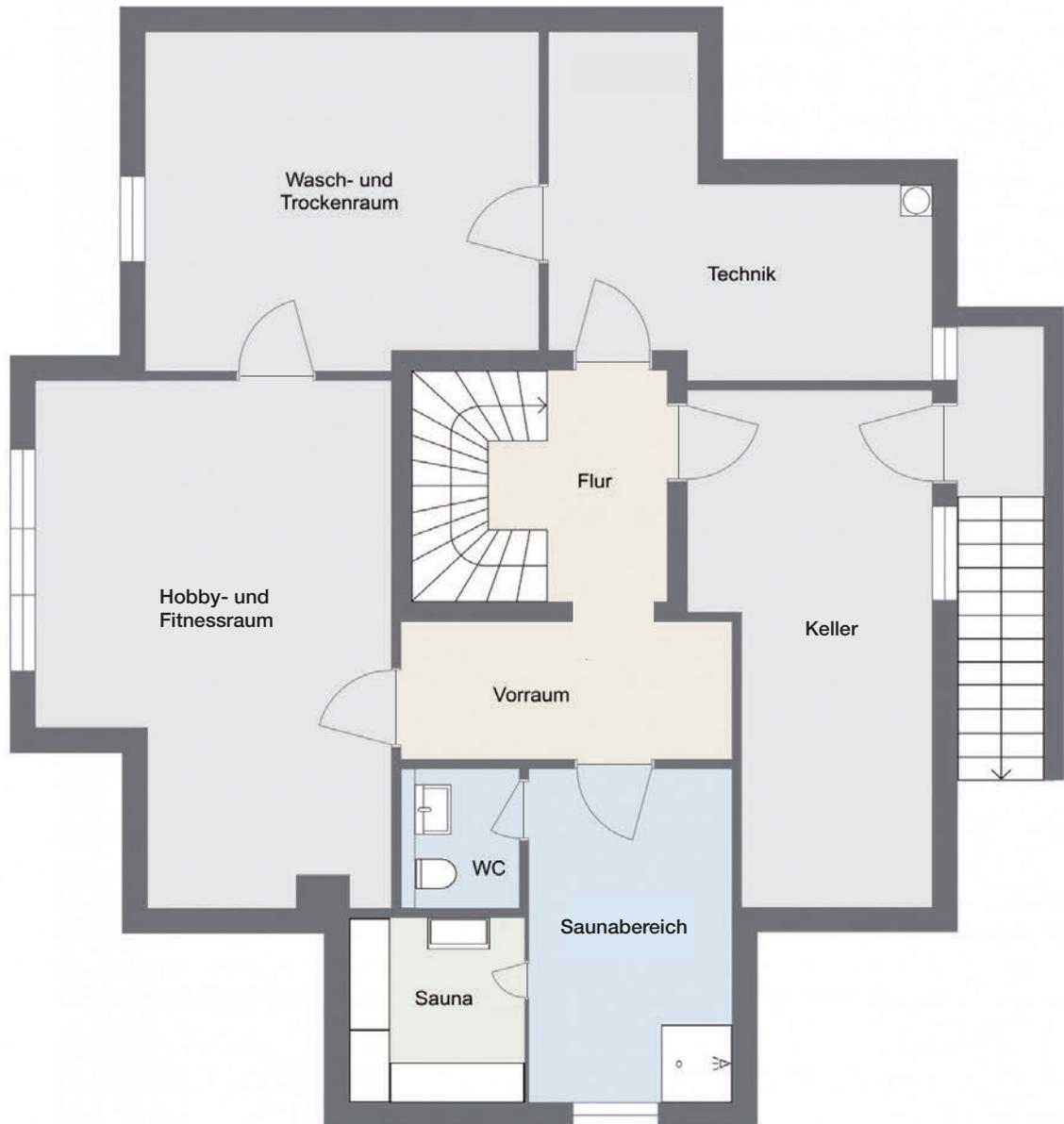
Grundriss
Obergeschoss



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:

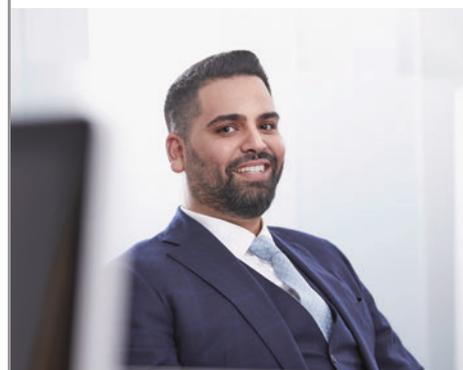
Serkan Tetik

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