

# IMMOBILIENEXPOSÉ

Wunderschöne  
**3-Zimmer-Maisonette-Wohnung**  
mit 2 Balkonen und TG-Stellplatz  
in 79211 Denzlingen



  
**TETIK IMMOBILIEN**  
DAS BESTE ERGEBNIS FÜR IHRE IMMOBILIE

### Objektbeschreibung

Die wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss einer Wohnanlage mit insgesamt 24 Wohneinheiten in einem ruhigen Viertel im alten Ortskern von Denzlingen. Ca. 96 qm Wohnfläche verteilen sich im EG auf ein großes Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und Balkon, Flur und Gäste-WC sowie im 1. OG auf Flur, Bad, Abstellkammer, Kinderzimmer und Schlafzimmer mit Balkon. Eine formschöne Stahlwagentreppe mit Holzstufen verbindet die beiden Etagen im Flurbereich. Der offen gestaltete Küchenbereich überzeugt mit einer maßgefertigten, hochwertigen Einbauküche mit Markengeräten. Die nach Südwesten ausgerichteten Balkone erweitern die Wohnbereiche optimal nach draußen und bieten zwei schöne Plätze zum Erholen und Entspannen.

Zur Wohnung gehören ein abgeschlossener Kellerraum sowie 1 Tiefgaragen-Stellplatz. Zur gemeinschaftlichen Nutzung gibt es außerdem einen Wasch- und Trockenraum sowie einen Fahrradabstellraum im Untergeschoss. Hinter dem Haus befindet sich zudem ein zur Wohnanlage gehörender Kinderspielplatz.

Das Objekt ist in einem sehr gepflegten Zustand. Die Wohnung wurde 2017 komplett renoviert, das Bad vollständig saniert. Die angenehme Raumaufteilung, eine gemütliche Wohnatmosphäre sowie die tolle Lage werden Sie überzeugen. Verwirklichen Sie sich in dieser wundervollen Wohnung Ihren Traum vom eigenen Heim. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage durch Vermietung - diese tolle Immobilie bietet Ihnen alle Möglichkeiten!

### Grunddaten

<b>Objektart</b>	3-Zimmer-ETW (Maisonette EG + 1. OG)
<b>Adresse</b>	79211 Denzlingen
<b>Baujahr</b>	1993
<b>Verfügbar</b>	Ende 2024

### Flächenaufstellung

<b>Wohnfläche</b>	ca. 95,47 m <sup>2</sup>
-------------------	--------------------------

### Raumangebot und Ausstattung

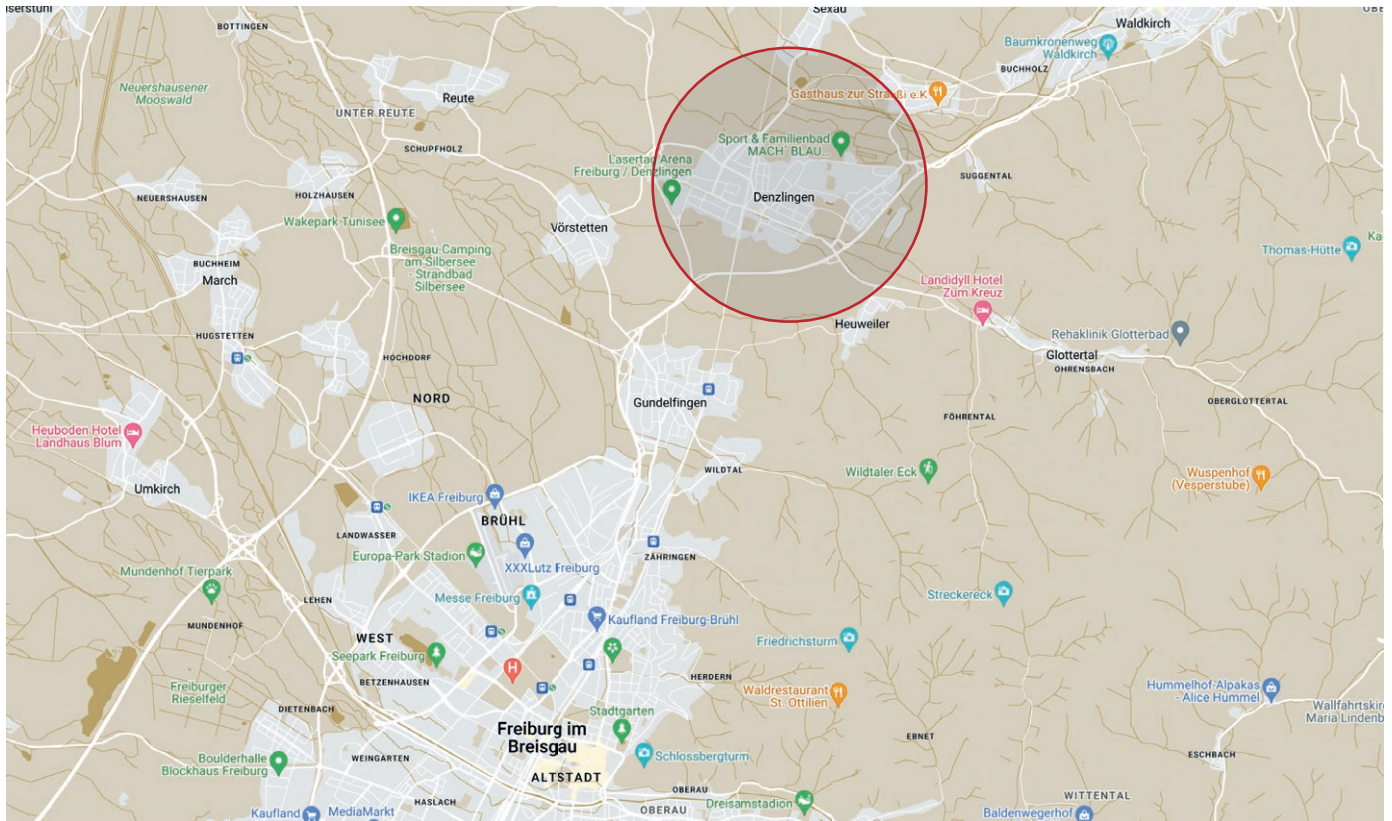
<b>Zimmer</b>	3
<b>Bäder</b>	1 mit WC
<b>Gäste-WC</b>	1
<b>Keller</b>	ja
<b>Parkierung</b>	1 TG-Stellplatz
<b>Objektzustand</b>	sehr gepflegt

### Kaufpreis

<b>Kaufpreis</b>	459.000 €
<b>Käuferprovision</b>	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis







## Lage

Denzlingen ist eine Nachbargemeinde von Freiburg im Breisgau mit einem alten, sehr schönen dörflichen Ortskern. Der Ort verfügt über Schulen, Kindergärten, Sportanlagen, Ärzte, Apotheken sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs 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 in 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 zentrumsnah im alten Ortskern in einem ruhigen und 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. 12 Gehminuten entfernt.

## Wohn- und Essbereich

### Ausstattung

#### Fußböden:

Fliesen  
Steinzeug-Fliesen  
bedruckter Kork

#### Wände:

EG: Putz, gestrichen  
OG: Tapeten, gestrichen

#### Fenster und Terrassentüren:

3-fach isolierverglast mit Tönung  
Kunststoffrahmen, weiß  
EG: Innen-Plissees  
OG: Außen-Rollläden

#### Türen:

Holztüren in Holzzargen, weiß

#### Treppe:

Stahlwagentreppe mit Echtholz-Stufen

#### Küche:

Einbauküche (neu 2017)  
mit hochwertigen Marken-Einbaugeräten  
von NEFF + Siemens

#### Bad: (neu 2017)

Steinzeug-Fliesenboden  
Wände auf 2 m Höhe gefliest  
große, begehbare Dusche mit Glaswand  
Waschbecken  
WC  
Handtuchtrockner  
Waschmaschinenanschluß

#### Heizung:

Zentralheizung Gas  
Heizkörper mit Thermostatventilen

#### Kommunikation:

Kabelanschluss  
Glasfaseranschluss am Haus

#### letzte Sanierungen in 2022:

neue Fenster, 3-fach verglast + getönt  
Außenfassade  
Heizanlage  
Dämmung Kellerdecke  
Balkonböden (Holzpaneele)





## Wohn- und Essbereich

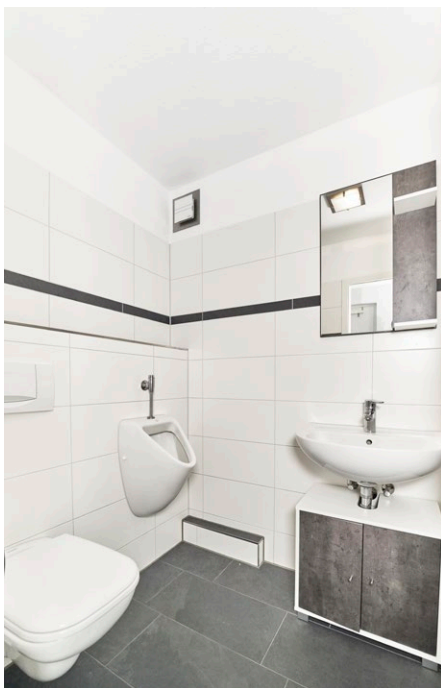


### Sonstiges

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.



Küchenbereich und Gäste-WC im Erdgeschoß



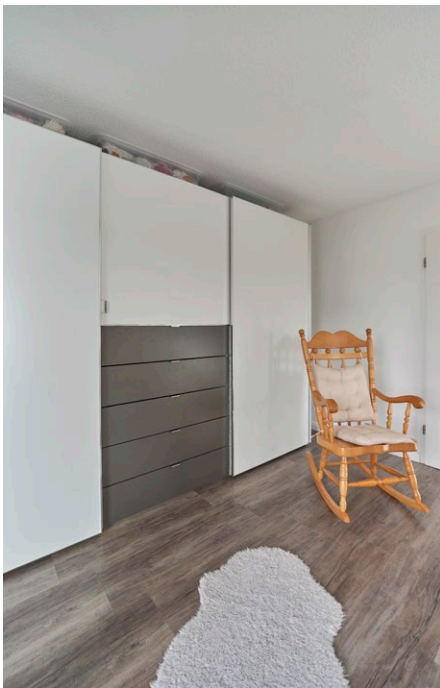


Balkon Erdgeschoß





Schlafzimmer im Obergeschoß





Balkon im Obergeschoß



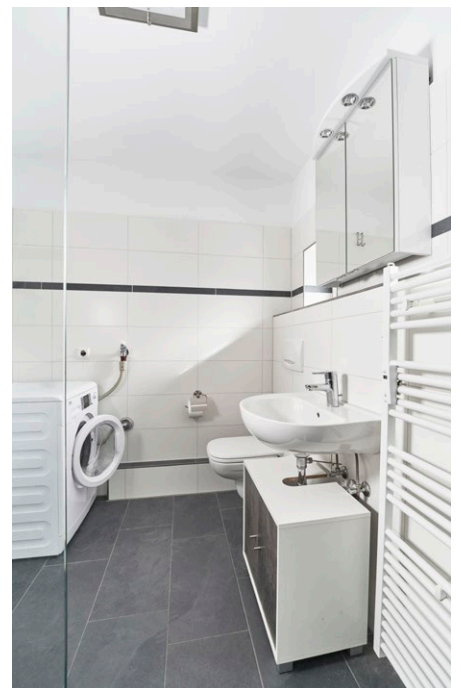


Zimmer im Obergeschoß





Bad im Obergeschoß

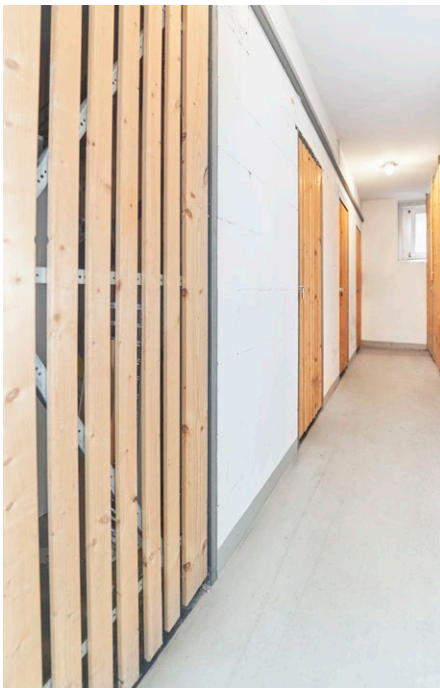




Flur im Obergeschoß

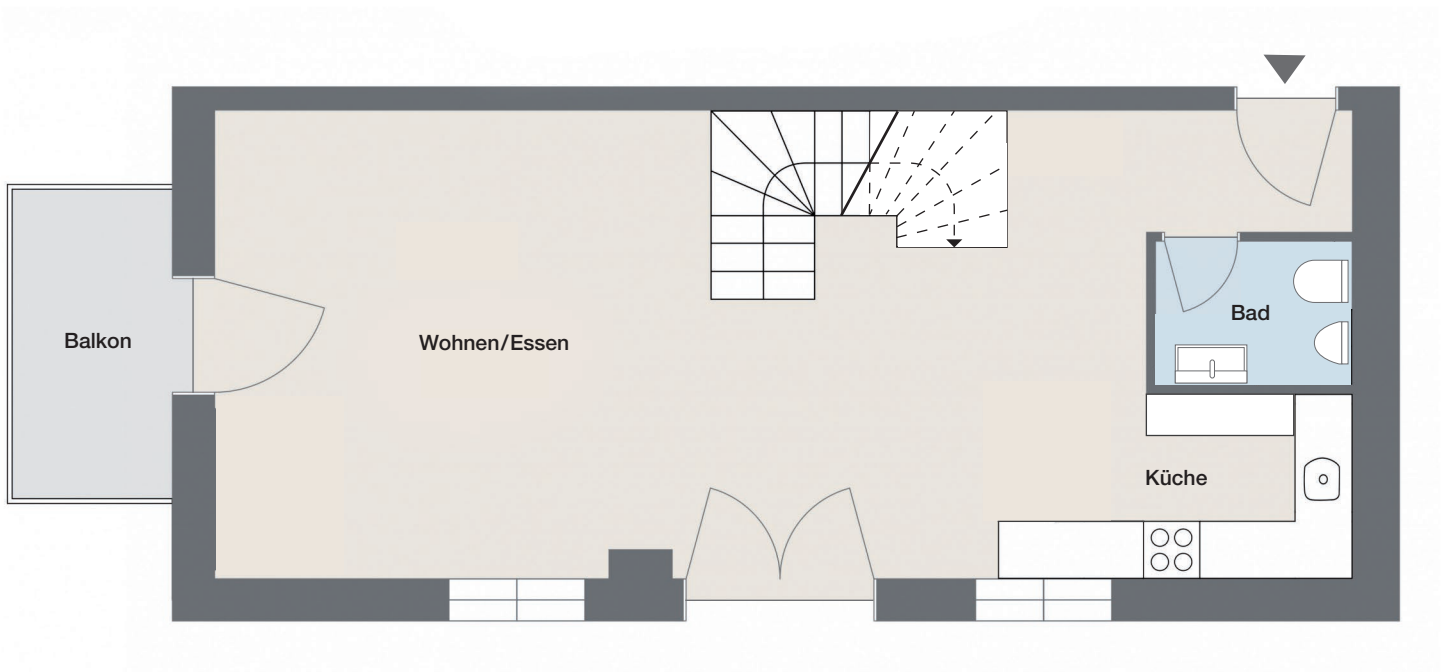
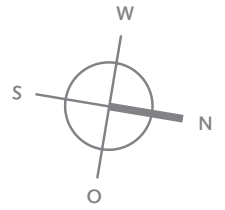


Wasch- und Trockenraum, Keller, Tiefgarage





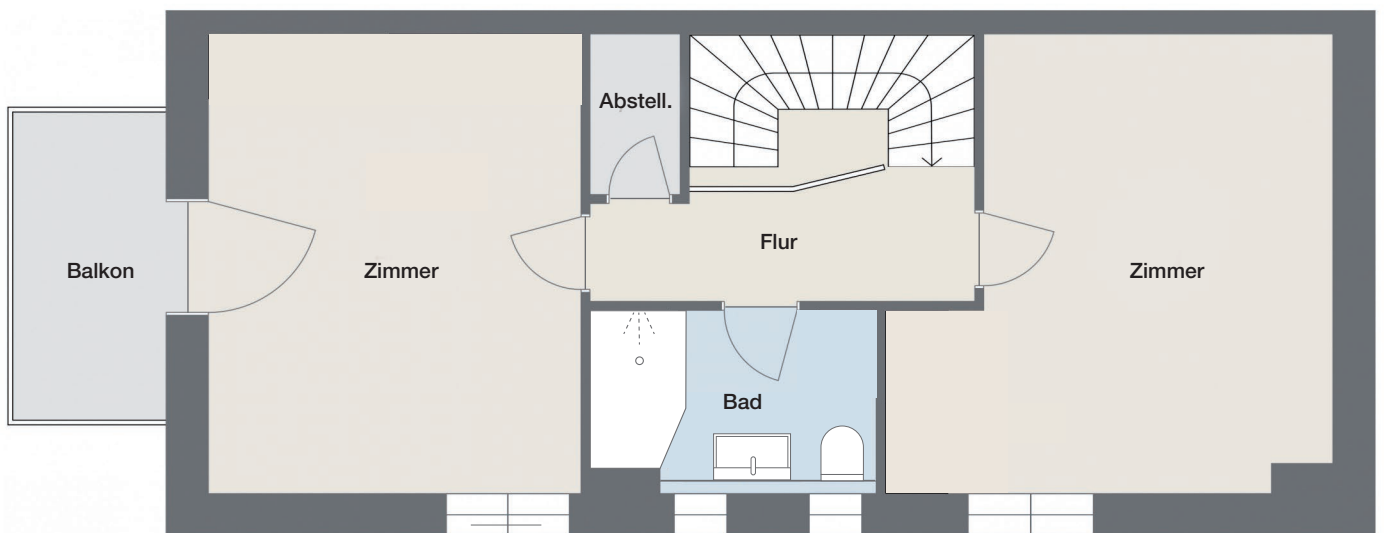
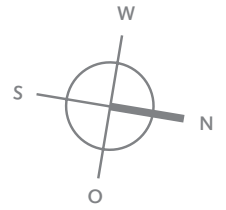
**Grundriss**  
Erdgeschoss



Ohne Maßstab



**Grundriss**  
Obergeschoss



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