

IMMOBILIENEXPOSÉ

Fantastische
**2-Zimmer-Attika-Wohnung mit Dachterrasse
und TG-Stellplatz in moderner Wohnanlage**
in 79183 Waldkirch




TETIK IMMOBILIEN
DAS BESTE ERGEBNIS FÜR IHRE IMMOBILIE

Objektbeschreibung

Eine moderne Atmosphäre und die leichte Hanglage mit fantastischem Blick über Waldkirch prägen diese tolle Wohnung im Attika-Geschoss eines erst vor 5 Jahren erbauten 7-Parteien-Hauses im Neubauviertel „Am Schänzle“.

Die ca. 69,43 qm Wohnfläche verteilen sich auf eine Diele, ein geräumiges Wohnzimmer mit offener Küche und Essbereich, ein Schlafzimmer, ein Bad mit Wanne, Dusche, Waschplatz und WC sowie eine Abstellkammer. Eine großzügige Dachterrasse mit wundervollem Ausblick auf Kastelburg und Städtle erweitert den Wohnbereich optimal und bietet einen gemütlichen Platz zum Draußensitzen und Entspannen.

Bodentiefe Fenster und Balkontüren lassen viel Licht in die Wohnung und geben den Räumen Helligkeit und Größe. Die Verglasungen sind mit Wärme- und Schallschutz ausgestattet. Zusätzlich sorgt eine Markise

auf dem Freisitz für ausreichend Sonnenschutz in den warmen Monaten.

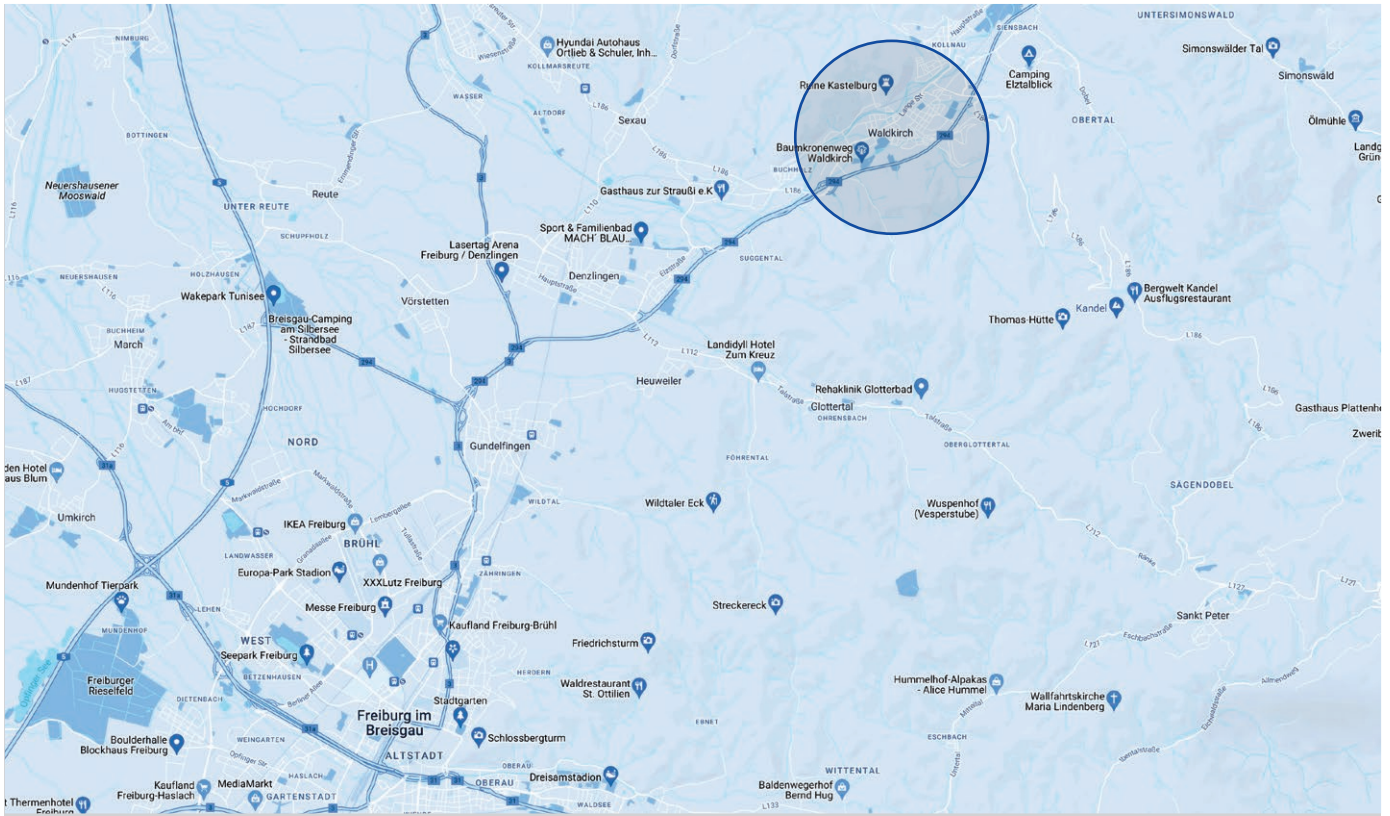
Zum Objekt gehören ein Tiefgaragen-Stellplatz sowie ein abgeschlossener Kellerraum. Zur gemeinschaftlichen Nutzung gibt es außerdem einen Trocken- sowie einen Fahrradabstellraum im Untergeschoss. Die Wohnung wird über das Treppenhaus oder mit dem schwellenfreien Aufzug ab der Tiefgarage erreicht.

Die Immobilie ist in einem sehr gepflegten, neuwertigen Zustand. Die angenehme Raumaufteilung, eine moderne und gemütliche Wohnatmosphäre sowie die fantastische, natur- und stadtnahe Lage mit unverbaubarem Panoramablick auf Waldkirch und das Elztal werden Sie überzeugen. Verwirklichen Sie sich in dieser wundervollen Wohnung Ihren Traum vom eigenen Heim mit hohem Wohlfühlfaktor in städtebaulich anspruchsvollem Ambiente!

Grunddaten

Objektart	2-Zimmer-ETW
Adresse	79183 Waldkirch
Baujahr	2019
Verfügbar	Ende 2025
Flächenaufstellung	
Wohnfläche	ca. 69,43 m ²
Raumangebot und Ausstattung	
Zimmer	2
Bad	1 mit WC
Keller	ja
Parkierung	1 TG-Stellplatz
Objektzustand	neuwertig
Kaufpreis	
Kaufpreis	429.000 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis





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-Täler-Land. 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 Verkehrsverbindungen. 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 Objekt liegt zentrumsnah in einem modernen, erst vor 5 Jahren entstandenen Wohngebiet. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Waldkircher Stadtpark und der Stadtrainsee mit vielen Erholungs- und Freizeitangeboten wie dem Schwarzwaldzoo oder dem Baumkronenweg. Supermärkte, Schulen, Marktplatz und Stadtzentrum sind fußläufig in 10 Minuten zu erreichen, der Bahnhof ist ca. 15 Gehminuten entfernt.

Hausansicht

Ausstattung

Fußböden:

Echtholz-Parkett (Nussbaum)
Fliesen

Wände:

Tapete, weiß gestrichen

Fenster und Terrassentür:

3-fach isolierverglast
mit Schallschutz und Wärmedämmung
weiße Kunststoffrahmen
Wohnzimmer - Balkon: Hebel-Schiebetür
mit Insektenschutz
außenlaufende Rolläden, elektrisch

Türen:

Holztüren, CPL-beschichtet

Küche:

offen gestalteter Küchenbereich
Einbauküche mit Marken-Geräten
- Kühl-/ Gefrierkombi (Bauknecht)
- Geschirrspüler (Miele)
- Backofen + Cerankochfeld (Bosch)
- Abzugshaube

Sanitär:

Fliesenboden
Wände halbhoch gefliest
Dusche raumhoch gefliest
Badewanne, bodengleiche Dusche
Waschtisch, WC, Handtuchheizkörper
hochwertige/s Markenarmaturen und -Sanitär
Waschmaschinen- und Trockneranschluss
Fenster

Heizung und Warmwasser:

Nahwärme aus Blockheizkraftwerk (Gas)
Fußbodenheizung in gesamter Wohnung
mit Digitalthermostaten

Balkon:

Steinfliesenboden
Sonnenmarkise, elektrisch



Blick von der Terrasse



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 gern 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 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.



Küchen- und Essbereich



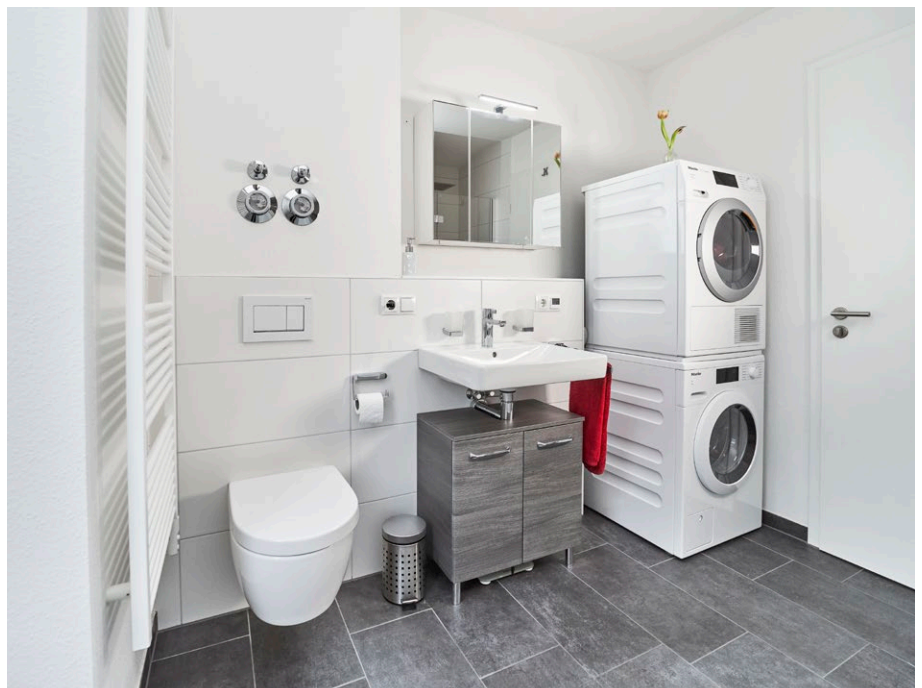
Wohn-, Küchen- und Essbereich



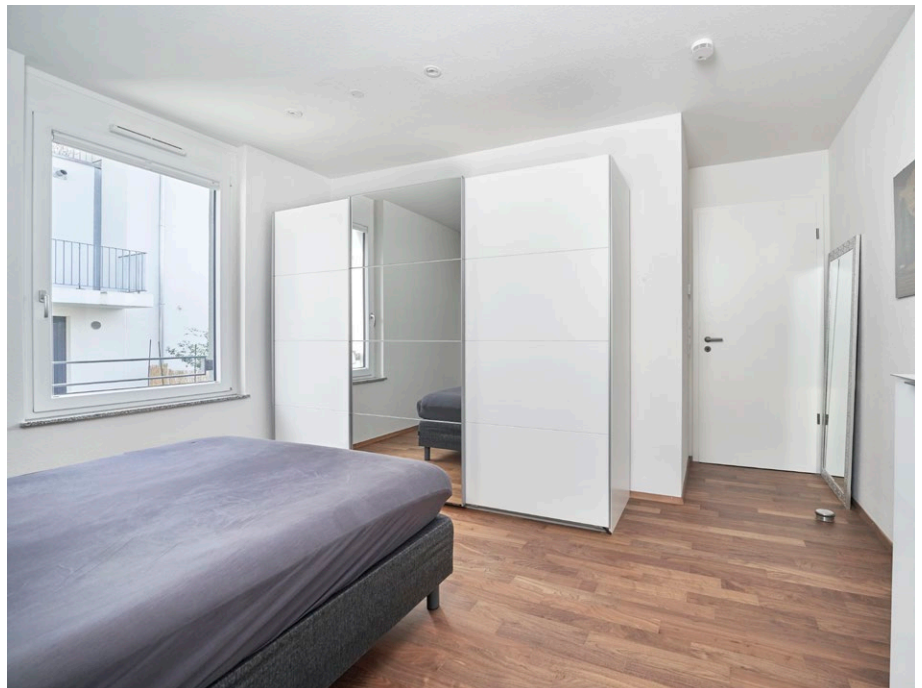
Terrasse



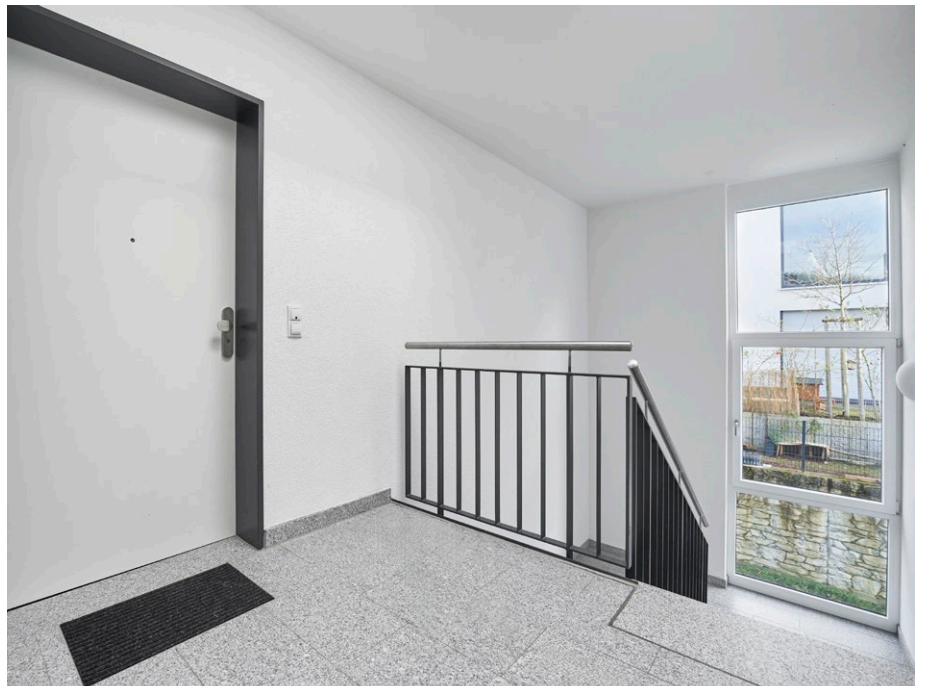
Badezimmer



Schlafzimmer



Treppenhaus



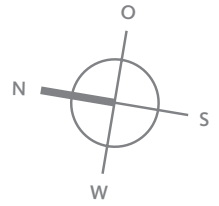
Keller, Trocken- und Fahrradraum



Tiefgarage



Grundriss



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