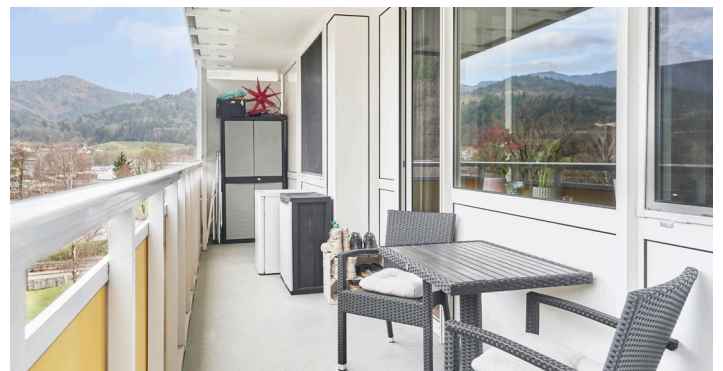


# IMMOBILIENEXPOSÉ

Bezaubernde  
**3-Zimmer-ETW mit großer Loggia**  
in Mehrfamilienhaus  
in 79183 Waldkirch



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



## Objektbeschreibung

Die bezaubernde 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 96 Wohneinheiten im Waldkircher Stadtteil Batzenhäusle. Sie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 87,00 qm, die sich auf einen Flur mit anschließender Diele, ein innenliegendes Bad, 2 Zimmer, eine Küche mit EBK sowie ein Wohnzimmer mit Essbereich und Zugang auf die große Loggia verteilt. Der nach Osten ausgerichtete Freisitz erweitert den Wohnbereich optimal und bietet einen fantastischen Ausblick über die Elz auf den Kandel und die umliegenden Berge. Zum Objekt gehören ein abgeschlossener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlich nutzbarer Fahrradraum. Die Wohnung wird über

das Treppenhaus oder mit den beiden Personenaufzügen erreicht. Kostenlose PKW-Stellplätze gibt es direkt vor dem Haus.

Die Immobilie wurde 2018 und 2019 komplett renoviert und teilweise saniert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die freundliche und gemütliche Wohnatmosphäre und eine angenehme Raumaufteilung werden Sie begeistern. Hier können Sie sich Ihren Traum vom Leben im Städtle umgeben von ländlicher Schwarzwald-Idylle erfüllen. Ob zur Eigennutzung oder als vermietete Kapitalanlage ist diese tolle Wohnung eine lohnende Investition.

### Grunddaten

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| <b>Objektart</b>      | 3-Zimmer-ETW    |
| <b>Adresse</b>        | 79183 Waldkirch |
| <b>Baujahr</b>        | 1967            |
| <b>Modernisierung</b> | 2018            |
| <b>Verfügbar</b>      | n. V.           |

### Flächenaufstellung

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| <b>Wohnfläche</b> | ca. 84,00 m² |
|-------------------|--------------|

### Raumangebot und Ausstattung

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| <b>Zimmer</b>        | 3                 |
| <b>Küche</b>         | 1 mit EBK         |
| <b>Bad</b>           | 1 mit WC          |
| <b>Keller</b>        | 1 Kellerraum      |
| <b>Loggia</b>        | 1 mit Kandelblick |
| <b>Objektzustand</b> | sehr gepflegt     |

### Kaufpreis

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Kaufpreis</b>       | € 289.000 €                             |
| <b>Käuferprovision</b> | 3,57 % inkl. MwSt.<br>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 ZweiTälerLand. 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 Verkehrsanbindungen. 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.

Die Wohnung liegt in einem Wohngebiet mit perfekter Anbindung zu öffentlichen Verkehrsmitteln im Waldkircher Stadtteil Batzenhäusle. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Waldkircher Stadtpark und der Stadtrainsee mit vielen Erholungs- und Freizeitangeboten wie dem Schwarzwaldzoo oder dem Baumkronenweg. Supermärkte, Bäckereien und Drogerie sind fußläufig in 10 Minuten zu erreichen, zum Marktplatz und Stadtzentrum sind es 20 Gehminuten.





## Ausstattung (alles neu in 2018 + 2019)

### Fußböden:

Vinyl in Holzoptik, schwellenlos verlegt  
Fliesen in Holzoptik

### Wände:

Putz und Tapete, gestrichen  
1 Verblendsteinwand im Wohnzimmer

### Fenster:

2-fach isolierverglast  
Kunststoffrahmen weiß  
fest installierter Insektenschutz

### Türen:

Holz furnierte Türen weiß  
Schiebetür Flur - Bad

### Küche:

Einbauküche mit Marken-Einbaugeräten von  
NEFF und berbel  
Arbeitsplatte und Blende aus Granit

### Sanitär:

(2019 komplett saniert)  
Fliesenboden in Holzoptik  
Wände auf 1,50 m Höhe gefliest  
Dusche raumhoch gefliest  
bodengleiche, große Dusche mit Regen-  
schauereffekt, Glasabtrennung mit Schiebetür  
Waschplatz  
spülrandloses Wand-WC  
Handtuchtrockner  
Waschmaschinen- und Trockneranschluss  
elektrischer Lüfter mit Entfeuchterfunktion

### Heizung:

Zentralheizung (Gas)  
Heizkörper mit Thermostatventilen

### Kommunikation:

DSL- und Kabel-Anschluss

### Besonderheiten:

Klimaanlage  
zentraler Müllabwurf im Hausflur



## SONSTIGES

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren noch heute einen Besichtigungstermin. Das Team Tetik-Immobilien freut sich auf Ihren Besuch. Wir zeigen Ihnen gerne das Objekt und beraten Sie in allen Fragen rund um den Erwerb. Wir können uns auch um den Verkauf oder die Vermietung Ihrer bisherigen Immobilie kümmern. Alle Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen der ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Trotz sorgfältiger Prüfung unsererseits sind alle Angaben, insbesondere der Flächen und Maße, ohne Gewähr. Bei Weitergabe an Dritte besteht Provisionspflicht. Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. 19% MwSt..

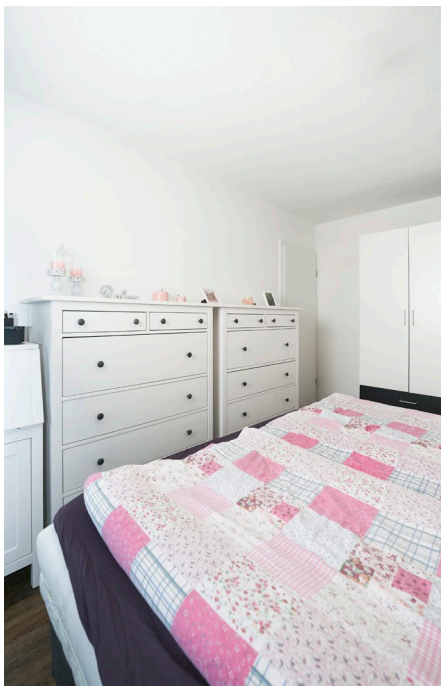


Wohn- und Esszimmer





Schlafzimmer





Loggia mit Ausblick





Küche





Flur





Bad



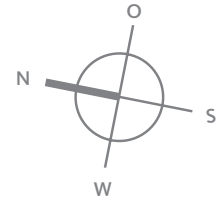


Zimmer





## Grundriss



Ohne Maßstab



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

Tel. 07681-49 28 320

info@tetik-immobilien.de



**Bankverbindung:**

Raiffeisenbank Denzlingen-Sexau eG

BIC: GENODE61DEN

IBAN: DE05 6806 2105 0000 6543 29

**Amtsgericht Freiburg**

HRB 711412

**Steuer-Nr.**

05079/01841