

IMMOBILIENEXPOSÉ

**Großzügige 3,5-Zimmer-ETW
mit überdachtem Balkon in MFH**
in 79211 Denzlingen




TETIK IMMOBILIEN
DAS BESTE ERGEBNIS FÜR IHRE IMMOBILIE

Grunddaten

Objektart	3,5-Zimmer-ETW
Adresse	79211 Denzlingen
Baujahr	1982
Verfügbar	August 2023

Flächenaufstellung

Wohnfläche	ca. 103,34 m ²
Nutzfläche	ca. 18 m ²

Raumangebot und Ausstattung

Zimmer	3,5
Badezimmer	1
Gäste-WC	1
Einbauküche	ja
Keller	ja
Parkierung	1 TG-Stellplatz
Objektzustand	gepflegt

Kaufpreis

Kaufpreis	395.000 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis

Objektbeschreibung

Die sehr schöne, großzügig geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. OG eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 21 Wohneinheiten in einem ruhigen und zentralen Wohngebiet von Denzlingen. Sie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 103,34 qm, die sich auf einen ausgedehnten Flur, ein geräumiges Wohnzimmer mit Essbereich, eine offene Küche, 2 Zimmer, Bad, Gäste-WC und Abstellkammer verteilt. Die Küche beinhaltet eine Einbauküche, das Bad hat Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC. Der komplett überdachte Balkon erweitert den Wohnbereich optimal und bietet einen gemütlichen Platz zum Draußensitzen mit Blick ins Grüne. Breite Fensterfronten machen die Räume hell und freundlich. Alle Fußböden sind ohne Schwellen verlegt und bieten somit barrierefreien Zugang in alle Bereiche. Lediglich zum Balkon gibt es aus bautechnischen Gründen eine Ausstiegskante. Die gemütliche und lichte Wohnatmosphäre sowie die angenehme, großzügige Raumaufteilung machen das Objekt äußerst attraktiv.

Zur Wohnung gehören desweiteren ein abgeschlossener Kellerraum sowie ein Einzel-TG-Stellplatz mit Gittertor. Außerdem besteht eine anteilige Mitbenutzung eines Waschraumes sowie eines Fahrradabstellraumes im Erdgeschoss. Die Wohnung wird über das gepflegte Treppenhaus oder mit dem Personenaufzug erreicht.

Momentan ist das Objekt vermietet, wird aber zum August 2023 frei. Die Netto-Mieteinnahmen betragen ca. 14.280 € p.a.. Die monatlichen Nebenkosten belaufen sich derzeit auf 305 €.

Für das gesamte Haus ist zeitnah eine Sanierung der Fenster und Balkontüren sowie die Erneuerung der zentralen Heizungsanlage geplant.

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. 15.600 Einwohner.

Das Objekt liegt in einem gewachsenen Wohngebiet, nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich ein Supermarkt, Ärzte, eine Apotheke und einige Bushaltestellen. Schulen, Sportplätze und Schwimmbad sind fußläufig in ca. 10 Minuten, das Ortszentrum in ca. 25 Minuten erreichbar.



Ausstattung

Fußböden:

Echtholzparkett (alle Zimmer + Eßbereich)
Fliesen (Küche, Badezimmer, Gäste-WC,
Abstellkammer)

Wände:

Tapete, gestrichen

Fenster:

2-fach isolierverglast
Holzrahmen weiß
außenliegende Rollos

Türen

Holztüren
Metallzargen, braun lackiert

Küche:

Boden + Arbeitsbereich gefliest
Einbauküche mit Marken-Einbaugeräten

Bad:

Fliesenboden
Wände auf 2 m gefliest
Wanne, Dusche, Waschtisch, WC
Belüftung über elektrischen Lüfter

Balkon:

Boden: Holzfliesen
komplett überdacht + Sonnenmarkise
Insektenschutztür

Heizung:

Zentralheizung (Gas)

Kommunikation:

Kabelanschluss

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.



Flur, Wohnbereich mit Küche



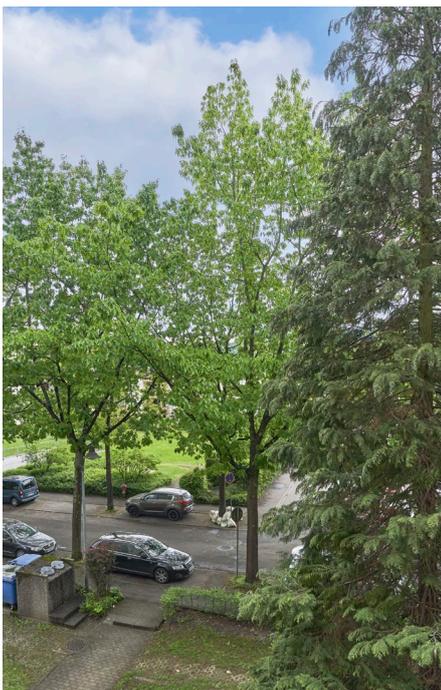
Balkon mit Ausblick



Schlafzimmer mit Flur



Zimmer



Badezimmer



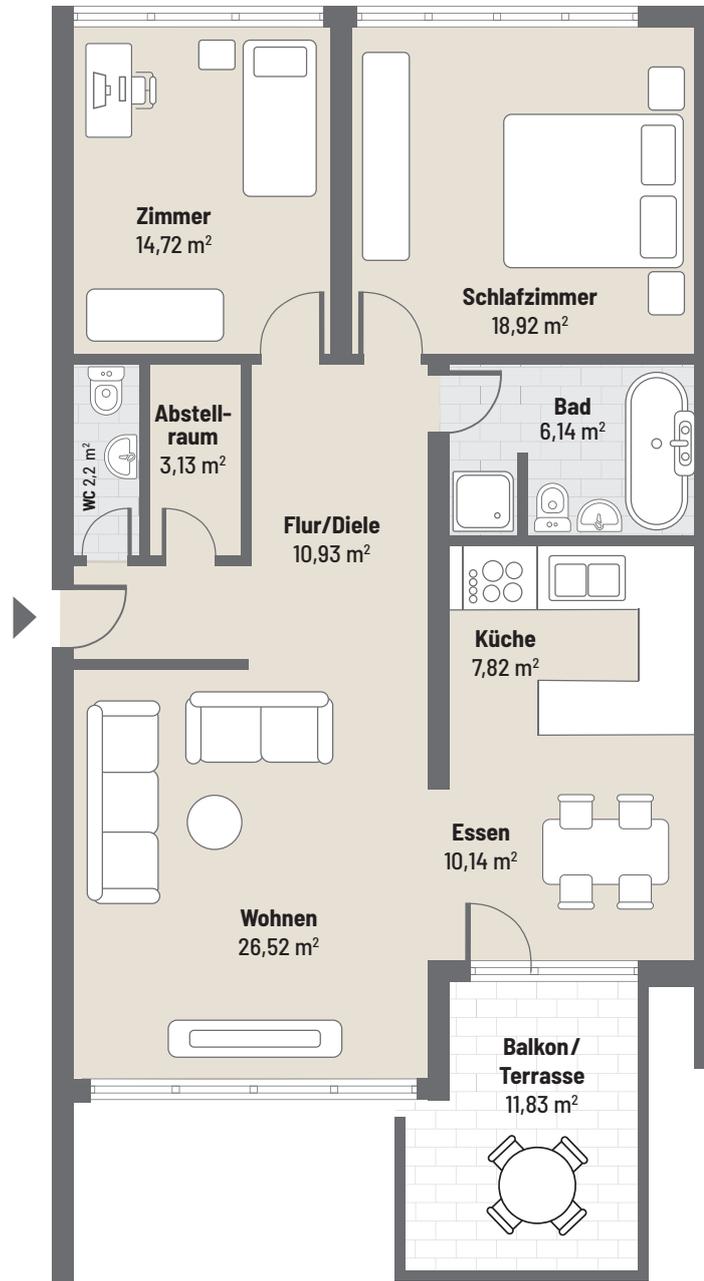
Gäste WC



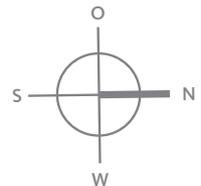
Kellerflur, Fahrradraum 1, Waschküche und Tiefgarage



Grundriss



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

