

# IMMOBILIENEXPOSÉ

**Attraktive Kapitalanlage:  
3 Eigentumswohnungen mit Hofanteil  
in Mehrfamilienhaus  
in 79211 Denzlingen**



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



## Grunddaten

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Objektart</b>          | Eigentumswohnungen  |
| <b>Adresse</b>            | 79211 Denzlingen  |
| <b>Baujahr</b>            | 1910  |
| <b>Verfügbar</b>          | sofort  |
| <b>Flächenaufstellung</b> |   |
| <b>Wohnfläche</b>         | ca. 192,48 m <sup>2</sup><br>+ ca. 12,40 qm Terrassenflächen<br>+ ca. 19,35 qm ausbaufähiges DG |
| <b>Parkierung</b>         | 6 PKW-Stellplätze   |
| <b>Objektzustand</b>      | gepflegt  |
| <b>Kaufpreis</b>          |   |
| <b>Kaufpreis</b>          | 590.000 €   |
| <b>Käuferprovision</b>    | 3,57 % inkl. MwSt.<br>aus dem Kaufpreis   |

## Objektbeschreibung

Mit dem ehemaligen „Mühlencafé“ bietet sich Ihnen nach einer Umnutzung die einmalige Gelegenheit, bis zu 3 Eigentumswohnungen ganz nach Ihren Wünschen zu schaffen. Mitten im Herzen des alten Ortskerns von Denzlingen, idyllisch an der Glotter in Top-Lage mit perfekter Infrastruktur gelegen bieten ca. 192,48 qm Wohnfläche ganz individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Der zugehörige Hofanteil, der bei der bisherigen Nutzung als Parkfläche diente, bietet die Option von Terrassen- oder Freisitzgestaltungen, außerdem gibt es Platz für PKW-Stellplätze. Für einen Teil der Grünfläche am Bach besteht zudem ein Sondernutzungsrecht.

Zum Objekt gehören 2,5 großzügige Kellerräume sowie ein Lagerraum im Dachgeschoß. Dieser ist momentan nur über eine Außenleiter erreichbar, könnte aber im Zuge von Umbaumaßnahmen durch einen Durchbruch und eine innenliegende Treppe ebenfalls zu Wohnraum umgewandelt werden.

## 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 ist zentral im alten Ortskern malerisch an der Glotter gelegen.

## Ausstattung

### Fußböden:

Fliesen und Laminat

### Wände:

Putz, gestrichen

### Fenster und Terrassentüren:

2-fach isolierverglast mit Holzrahmen  
und Kunststofffenster weiß

Terrassenschiebetür mit Holzrahmen  
Schaufenster mit Aluminiumrahmen

### Eingangstür:

Glastür mit Aluminiumrahmen

### Zimmertüren:

Holzglatttüren in Holzargen

### Küche:

Fliesenboden

Fliesenschild im Arbeitsbereich

### Sanitär:

Fliesenboden

Wände bis auf ca. 2,00 m gefliest,

### Heizung und Warmwasser:

Zentralheizung Gas

Heizkörper mit Thermostatventilen

## Letzte Modernisierung/Sanierung

### 2010

Strom und Fenster

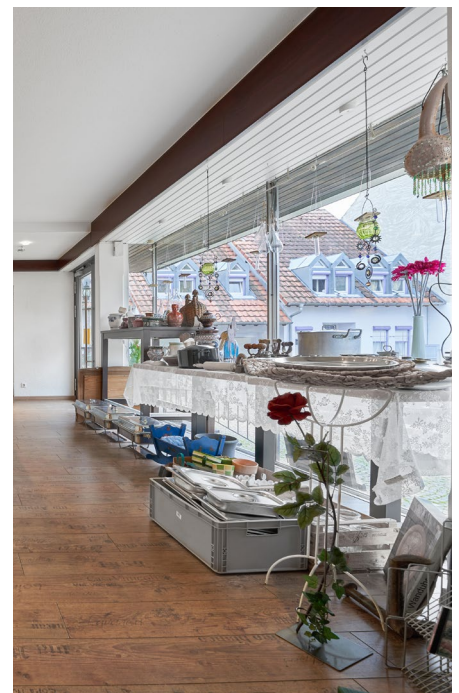
Renovierung der Räume

## 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 Anwesen 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.











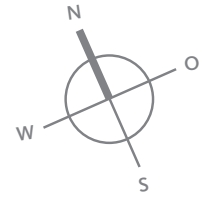






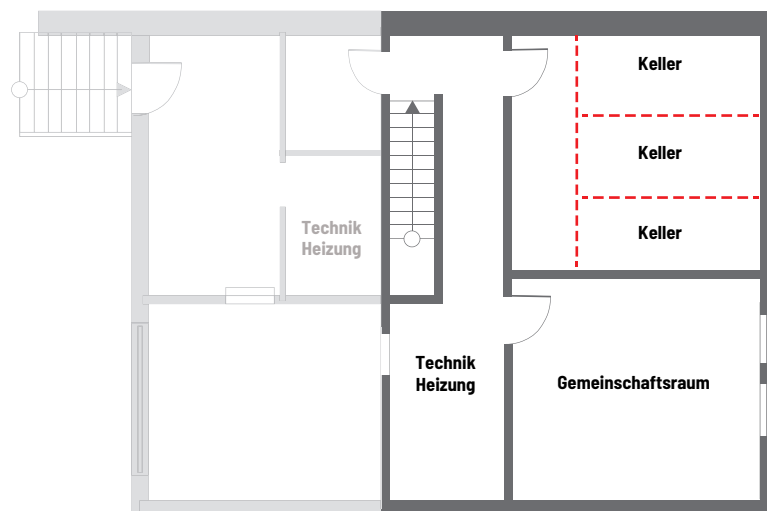
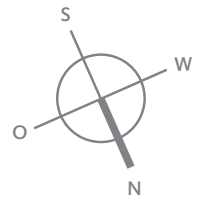


**Grundriss**  
Erdgeschoß



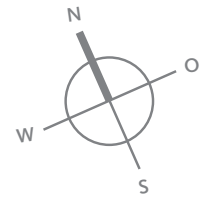
Ohne Maßstab

**Grundriss**  
Untergeschoß



Ohne Maßstab

**Grundriss**  
Obergeschoß



Wohnfläche  
ca. 19,35 qm

**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:**

**Fatih Konuk**

Immobilienmakler

Immobilienleihungsvermittler IHK

Versicherungsvermittler IHK

Tel. 07681-49 28 320

f.konuk@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