

ANSICHT OST



NEUBAU/ERSTBEZUG

**9 attraktive Eigentumswohnungen mit
Aufzug und Tiefgaragen-Stellplatz
in 79211 Denzlingen**



Objektbeschreibung

Im Ortskern von Denzlingen entsteht derzeit ein attraktives Wohn- und Geschäftshaus inklusive Tiefgarage mit 9 hochmodernen Wohnungen sowie einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, in der eine U3-Kindereinrichtung der Gemeinde untergebracht wird.

Die Wohnungen werden wie folgt aufgeteilt:

1. OG:

Wohnung 1:	2-Zimmer	59,61 qm
Wohnung 2:	4-Zimmer	103,47 qm
Wohnung 3:	2-Zimmer	59,85 qm
Wohnung 4:	3-Zimmer	80,15 qm

2. OG:

Wohnung 5:	2-Zimmer	59,21 qm
Wohnung 6:	4-Zimmer	103,27 qm
Wohnung 7:	2-Zimmer	60,28 qm
Wohnung 8:	3-Zimmer	80,26 qm

3. OG (Attika):

Wohnung 9 :	4-Zimmer	136,15 qm
-------------	----------	-----------

Der Zugang zu den einzelnen Einheiten erfolgt entweder über den zentralen Treppenhaukern oder über den barrierefreien Personenaufzug, der von der Tiefgarage in alle Etagen führt. Zur jeder Wohnung gehören ein Balkon, ein PKW-Stellplatz im Untergeschoss sowie ein eigener Abstellraum im Keller. Außerdem gibt es zur gemeinschaftlichen

Nutzung Fahrradabstellmöglichkeiten sowohl in der Tiefgarage als auch im Außenbereich.

Die Wohnungen erhalten hochwertige Material-Ausstattungen. Die Fußböden werden mit naturhellem Eichen-Echtholzparkett ausgelegt, großformatige Wand- und Bodenfliesen von Villeroy & Boch kommen in den Bädern zum Einsatz. 3-fach isolierverglaste, bodentiefe Fenster sorgen für Helligkeit in allen Räumen. Die Beheizung erfolgt durch Fußbodenheizungen und eine zentrale Pelletanlage. Der umweltfreundliche und klimaneutrale Wärmeerzeuger auf Basis des unter anderem hier im Schwarzwald nachwachsenden Rohstoffes Holz machen das Objekt energietechnisch und ökologisch äußerst attraktiv.

Die Handwerkerleistungen werden ausschließlich von regionalen bzw. ortsansässigen Unternehmen ausgeführt.

Ein auf dem Grundstück gewachsener Mammutbaum konnte durch eine optimale Bauplanung erhalten bleiben und wurde architektonisch in die Außengrünanlagen integriert.

Eine freundliche und moderne Wohnatmosphäre, angenehme Raumaufteilungen sowie die hochwertige Ausstattung des gesamten Objekts werden Sie überzeugen. Hier können Sie sich Ihren Immobilien-Traum vom Wohnen in zentraler Ortslage von Denzlingen umgeben von ländlicher Schwarzwald-Idylle erfüllen.





Lage

Denzlingen ist eine 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. 14.000 Einwohner.

Das Objekt liegt zentral in der Nähe des alten Ortskerns. Zum Bahnhof gelangt man fußläufig in ca. 7 Minuten, Schulen und Bürgerhaus sind ca. 10 Gehminuten entfernt. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheke befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Ausstattung der Wohnungen 1 – 9

Fenster

- In allen Geschossen energieeffiziente, großformatige, raumhohe Holzfensterelemente mit dreifach Wärmeschutzverglasung.
- Zum Teil festverglast (z.B. Balkonfenster Wohnungen).
- Im Wesentlichen ausgebildet als Dreh-/Kipp-Fensterflügel.
- Außenfensterbänke aus Leichtmetall Aluminium eloxiert. Innenfensterbänke, wo vorhanden, abriebbeständig lackierte Holzwerkstoffplatte.
- Ästhetische Einhandbeschläge in Edelstahl, zum Beispiel vom Hersteller FSB o. glw.
- Im 1. OG bis 3. OG (Attikageschoss) in die Fassadenkonstruktion integrierte Verschattung als Rolladen mit Aluminiumbehang an allen Glasflächen/Ausnahme Attikageschoss Wohnbereich Ausführung mit Raffstoren Aluminiumbehang.
- Absturzsicherung: In den Obergeschossen erhalten bodentiefe Fenster ein vorgelagertes Geländer aus Flachstahlstäben, im Attikageschoss als Ganzglasbrüstung.
- Eingangsfassaden als hochwertige Holz-Aluminium-Verglasung im Pfosten-Riegel-System für eine sehr gute Belichtung der Erschließungsbereiche

- Der Hauptanschluss befindet sich im Untergeschoss im Elektroraum. Jede Einheit erhält einen separaten Zähler in einem allgemein zugänglichen Raum und einen Unterverteiler in der jeweiligen Einheit.
- Für Allgemiestrom (Tiefgarage, Aufzug, Treppenhaus, Kellerflure, Allgemeinräume, Außenbeleuchtung, Heizung usw.) wird ein separater Zähler entsprechend den Bestimmungen des Versorgungsunternehmens eingebaut.
- Anschlüsse werden grundsätzlich auf einer Höhe von min. 1,05 m (Schalterhöhe) montiert.
- Design Schalter: Flächenprogramm in reinweiß (Jung LS990).
- Jede Einheit erhält eine Gegensprechanlage mit Videofunktion.
- Die Bedienung des Sonnenschutzes erfolgt in den Wohnungen mit Einzelschalter am jeweiligen Fenster bzw. zentraler Stelle im Raum, wenn vom Grundriss her notwendig (z.B. Küche mit Esszimmer) ausgestattet.
- Das Gebäude wird mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet.

Beleuchtung

Elektroinstallation

- Die elektrische Anlage wird nach den jeweils geltenden anerkannten Regeln der Technik sowie den aktuell gültigen Vorschriften des zuständigen Versorgungsunternehmens errichtet.
- Die gesamte Installation für die Stark- und Schwachstromanlage in den Wohnungen und im Treppenhaus sowie in der Schleuse im UG erfolgt unter Putz, im restlichen Untergeschoss und in der Tiefgarage in Auf-Putz-Ausführung. Jeder Stellplatz erhält für den späteren Ausbau eine Leerrohrverbindung bzw. einen Kabelweg bis auf den jeweiligen Elektro-Zähler im UG.

- LED-Wannenleuchten in Kellerfluren im Untergeschoss, den privaten Kellern, der Tiefgarage sowie im Fahrradraum und in den Technikräumen. In der Schleuse sowie im Treppenhaus LED- Leuchten nach Wahl des Bauherrn.
- Ein/Aus - Schaltung in privaten Kellern und in den Technikräumen. Bewegungswächter in der Tiefgarage und den Kellerfluren sowie in der Schleuse, im Treppenhaus, Fahrradraum, Müllplatz, Kinderwagenabstellplatz und Außenbeleuchtung gemäß Elektrofachplanung.
- Leuchten in den Wohnungen sind nicht Teil der Ausstattung

Anschluss von Telefon/EDV-Verkabelung

- Jede Einheit erhält vom Hausanschluss im Keller zwei Leerrohre zu den jeweiligen Medienverteilern/ Serverschrank. Diese können später für den Ausbau des jeweiligen Anbieters (z.B. Telekom, Vodafone) bzw. verschiedener Versorgungstechniken (z.B. Kupfer, Koax, Glasfaser) verwendet werden.
- In den einzelnen Einheiten ist ein Medienverteiler/ Serverschrank vorgesehen. Vom Medienverteiler aus werden die EDV-Anschlüsse sternförmig in die einzelnen Zimmer verlegt. Die Zimmer erhalten jeweils eine Cat 6, RJ45 Doppelanschlussdose, bei der es möglich sein wird Telefon- und EDV-Anschlüsse einzurichten. Alle Leitungen enden im Medienverteiler bzw. Serverschrank auf einem Patchfeld zum späteren Ausbau von Telefon und EDV.

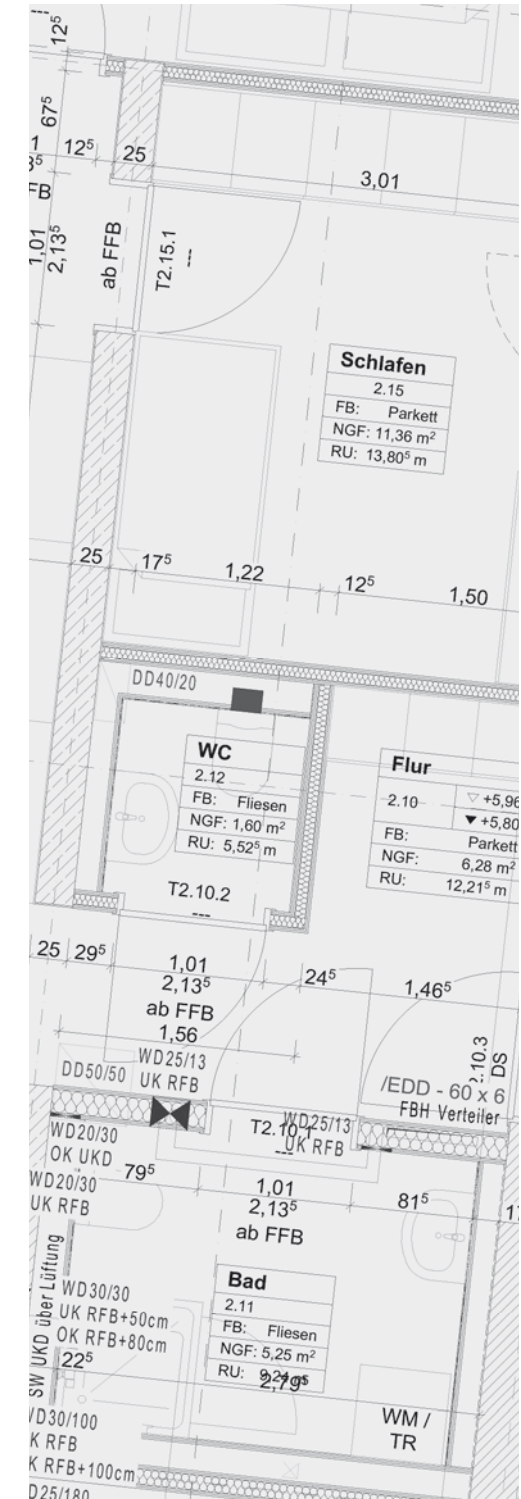
Heizung

- Die Erzeugung der Wärme erfolgt gebäudezentral mittels Pelletskessel. Die Wärmeübergabe erfolgt über Fußbodenheizung. Wohnräume der Wohnungen werden auf 22°C ausgelegt, die Sanitärräume der Wohnungen auf 24°C. Die Einstellung der Raumtemperaturen erfolgt über Raumthermostate. Die Erfassung der Wärmemengen erfolgt über Wärmemengenzähler in den Fußbodenheizungsverteilern. Die Zähler sind nutzerseitig mit dem Wärme-Abrechnungsunternehmen abzustimmen und einzubauen. Für den Einbau der Zähler werden bauseits Passstücke vorgefertigt.

Lüftung

- Für die 9 Wohneinheiten ist die Fensterlüftung als Frischluftversorgung in den Räumen vorgesehen. Die Fenster werden in erforderlicher Anzahl mit schalldämmten Aussenluftdurchlässen im Bereich der Sonnenschutzkästen ausgestattet. Alle Sanitärräume der einzelnen Wohnungen erhalten eine leistungsstarke Abluftanlage.

Die Wohnungen sind barrierefrei über eine Aufzugsanlage erschlossen.



Ausstattung der Wohnungen 1 – 9

Böden

- Schwimmender Estrichaufbau mit Fußbodenheizung, Oberbelag Eiche Landhausdiele 1-Stab-Parkett, naturgeölt & gebürstet / verklebt, in allen Wohn- und Schlafräumen, Sockelleiste aus Vollholz. Sonderwünsche Käufer gegen Mehrpreis (Übernahme durch Käufer) möglich. Fliesen-Oberbelag in Sanitäräumen, Feinsteinzeug 60 x 60 cm stehender Sockel aus demselben Material. Ausreichende Rutschhemmung entsprechend Nutzung
- Terrassenbeläge als keramische Plattenbeläge auf Stelzlagern / Entwässerungsrinne vor bodentiefen Verglasungen

Innenwände

- Tragende Innenwände in Stahlbeton und Ziegelmauerwerk, beidseitig verputzt mit Anstrich.
- Nichttragende Wände in Trockenbauweise, in der Regel doppelt beplankt (Gipskartonbauplatten mit Metallständerkonstruktion). Wohnungstrennwände als Doppelständerwerk mit vorgesetzter Installationschale (Erfüllung aller Vorgaben an Schall- und Brandschutz).
- Sämtliche Putz- und Gipskartonflächen die nicht gefliest sind, werden gespachtelt, verputzt und mit einem Dispersionsanstrich versehen.
- Alle Sanitär-Objektwände werden gefliest, in der Regel raumhoch. Feinsteinzeug, Format voraussichtlich 20 x 60 cm

Türen

- Wohnungszugangstüren mit robuster Stahlumfassungszarge mit Volltürblatt (MDF), Oberfläche Zarge und Türblatt nach Standard RAL Farbton. Türblatt-Oberflächen aus robustem HPL-Schichtstoff mit Absenkdichtung und Türspion. Klimaklasse 3/Schallschutz Rw 37 dB. Wechselgarnitur (innen Drücker / aussen Knauf).

- Innentüren als Holzumfassungszarge mit Volltürblatt (MDF), Oberfläche Zarge und Türblatt nach Standard RAL Farbton. Türblatt-Oberflächen aus robustem HPL-Schichtstoff.
- Türen von Schlafräumen, die direkt an Wohnbereiche grenzen mit zusätzlicher Schallschutzdichtung
- Türschlösser Innentüren als Buntbartschloss / Wohnungszugangstüren mit Profilzylinder eingebunden in Schließanlage
- Ästhetische Edelstahl-Beschläge Hersteller FSB oder gleichwertig

Decken

- Unterzugfreie Stahlbetondecken in Ortbeton. Oberflächen gespachtelt / verputzt mit Dispersionsanstrich

Elt./Medienanschlüsse

- Küche Elektroanschlüsse für großen Kühlschrank, Herd, Backofen, handelsüblichen Haushaltsgeschirrspüler, Spülbecken (alle Küchenmöbel / Elektrogeräte seitens Käufer).
- Steckdosen- / Lichtschalterprogramm Jung LS990 / reinweiss
- Telefonhauptanschluss
- Vorbereitung Leuchtenauslässe & Anschlüsse; Leuchten & Leuchtmittel seitens Käufer
- Anschluss für Waschmaschine und Trockner innerhalb der Wohnung vorgerichtet

Hygieneanlagen

- Die Bäder erhalten folgende Ausstattung: Warmwasseranschluss und Kaltwasseranschluss. Waschtisch 60 cm (Attikageschoss 100 cm / Gäste WC 45 cm), Hochwertige Marken-Einhebel-Waschtischarmatur; Warmwasser, Spiegel Wand-WC Spülrandlos mit Sitz und Deckel / 2-Mengen-Betätigungsplatte / Toilettenpapierhalter / Toilettenbürste.

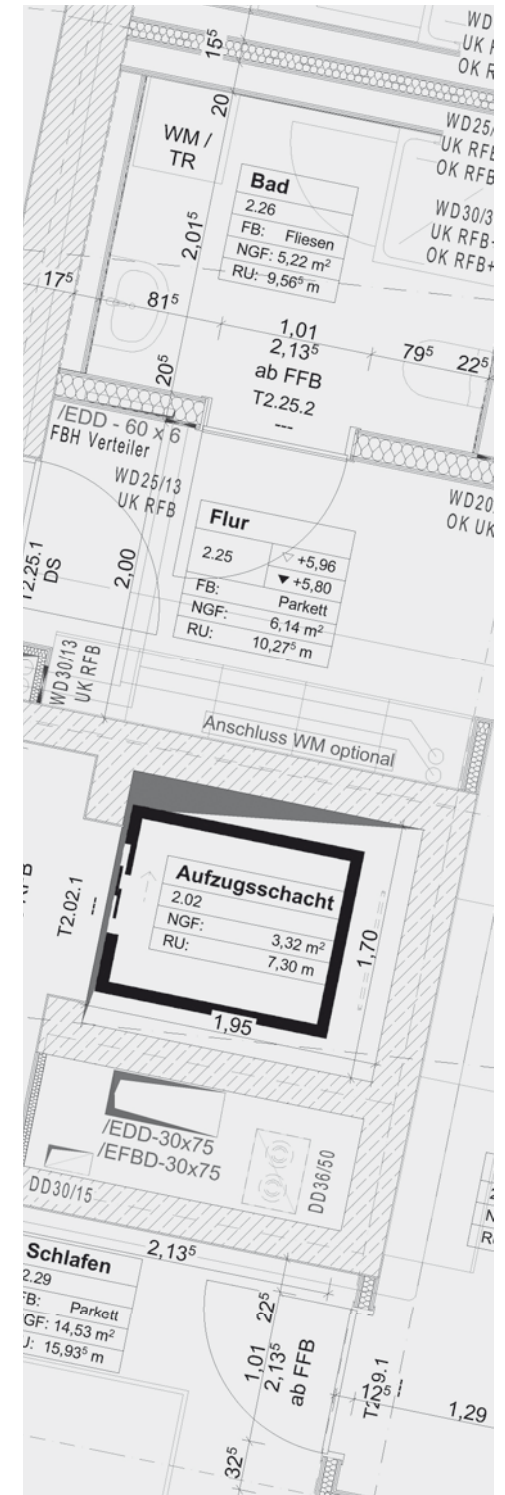
Bodenebene, geflieste Dusche mit Punktablauf und Regenduscharmatur mit Kopf- und Handbrause und AP-Thermostatbatterie Duschabtrennung Glas / Handtuchheizkörper

Küche: Vorrichten der Anschlüsse gemäß nutzerseitiger Vorgabe. Küchenausstattung und Anschluss der Geräte durch den Käufer / Küchenbauer; Bauteile wie Armaturen und Gerätschaften sind nicht im Leistungsumfang des Sanitärunternehmers enthalten sondern über den Käufer in Auftrag zu geben. Somit ist eine klare Haftungsregelung gegeben.

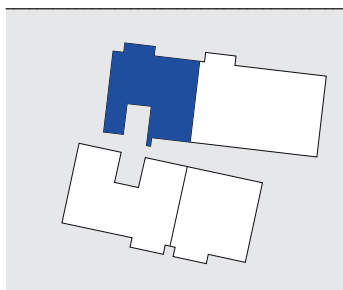
- Anschluss für Waschmaschine und Trockner innerhalb der Wohnung vorgerichtet
- Hauptbäder mit ausreichender Bewegungsfläche für Rollstuhlfahrer

Konstruktion / Fassade

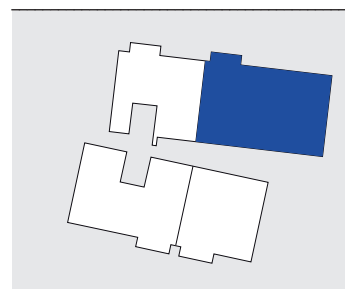
- Massivbauweise aus Mauerwerk Wärmedämm-Hochlochziegel 42,5 cm dick mit mineralischer Perliterfüllung aus ökologisch nachhaltigem Gesteinsgranulat. Untergeschoss sowie Geschosdecken in Stahlbetonbauweise. Verschiedene aussteifende Wände in Stahlbetonbauweise.
- An aussteifenden Außenwänden Wärmedämmung aus nicht brennbarer Mineralwolle, verputzt, weißer Anstrich.
- Geschlossene Fassadenbereiche sind außenseitig verputzt, Körnung ca. 2 mm und mit einem weißen Anstrich versehen.
- Geschlossene Fassadenbereiche sind innenseitig glatt verputzt ggf. mit einem weißen Anstrich versehen.
- Fassade Attikageschoss aus 36,5 cm Hochlochziegel innenseitig verputzt ggf. mit einem Anstrich versehen, Außenseitig Leistenschalung aus witterungsbeständigem Holz, auf Unterkonstruktion und Mineralwollen-Dämmlage.
- Ausreichende Bauwerksabdichtung gegen Feuchtigkeit, deren Anforderung die örtlichen Wasserverhältnisse berücksichtigt. Siehe auch o.g. und vorliegendes Baugrundgutachten.



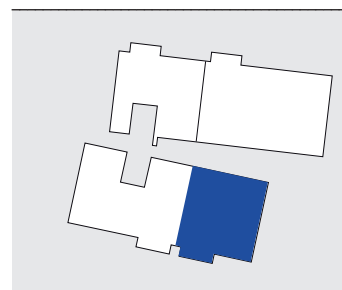
Wohnung 01	
2 Zimmer inkl. 1 Balkon	WFL
Flur	6,45 m ²
Bad	5,22 m ²
Kochen / Essen / Wohnen	23,33 m ²
Schlafen	15,10 m ²
Balkon	4,89 m ²
Garderobe	4,62 m ²
Gesamtfläche	59,61 m ²
Kaufpreis	395.000,00 €



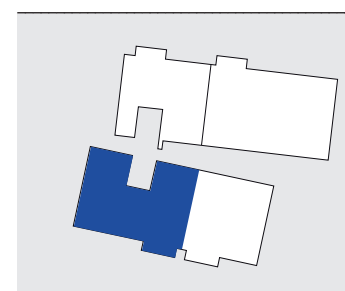
Wohnung 02	
4 Zimmer inkl. 1 Balkon	WFL
Flur	6,24 m ²
Bad	5,25 m ²
WC	1,61 m ²
Kochen / Essen	13,92 m ²
Wohnen	25,01 m ²
Schlafen	11,19 m ²
Schlafen	15,92 m ²
Schlafen	19,64 m ²
Balkon	4,69 m ²
Gesamtfläche	103,47 m ²
Kaufpreis	675.000,00 €



Wohnung 03	
2 Zimmer inkl. 1 Balkon	WFL
Flur	4,70 m ²
Bad	5,22 m ²
Schlafen	14,17 m ²
Kochen / Essen	13,53 m ²
Wohnen	17,01 m ²
Balkon	5,22 m ²
Gesamtfläche	59,85 m ²
Kaufpreis	395.000,00 €



Wohnung 04	
3 Zimmer inkl. 1 Balkon	WFL
Flur	6,13 m ²
Bad	5,22 m ²
Kochen / Essen	15,48 m ²
Wohnen	22,97 m ²
Schlafen	14,62 m ²
Schlafen	10,56 m ²
Balkon	5,17 m ²
Gesamtfläche	80,15 m ²
Kaufpreis	525.000,00 €



Objektstandort
Hindenburgstraße 77
79211 Denzlingen

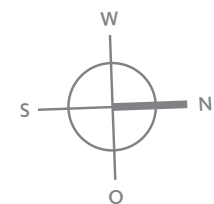
Beratung und Verkauf
Tetik Immobilien GmbH
Lange Straße 103
79183 Waldkirch

07681-4928320
anfragen@tetik-immobilien.de

Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr. Maßgeblich sind nur die beurkundeten Grundrisspläne und Ansichten, die auch Deckenabhängungen, Schächte und Fenster sachlich richtig darstellen.. Möblierungen und Kücheneinrichtung sind ausdrücklich nicht Vertragsgegenstand. Ohne Maßstab.

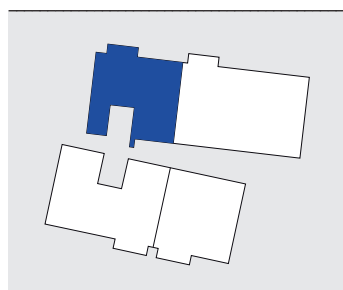
1.OG

GRUNDRISS
1. OBERGESCHOSS
WOHNUNG 1-4

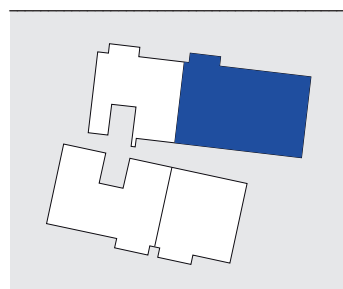


OHNE MASSSTAB

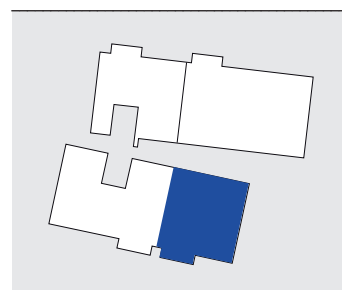
Wohnung 05	
2 Zimmer inkl. 1 Balkon	WFL
Flur	6,35 m ²
Bad	5,22 m ²
Kochen / Essen / Wohnen	23,04 m ²
Schlafen	15,09 m ²
Balkon	4,89 m ²
Garderobe	4,62 m ²
Gesamtfläche	59,21 m ²
Kaufpreis	395.000,00 €



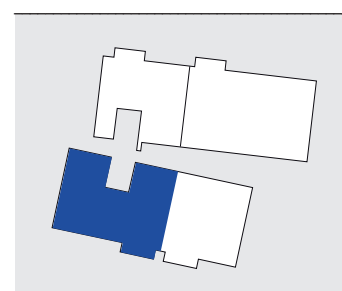
Wohnung 06	
4 Zimmer inkl. 1 Balkon	WFL
Flur	6,28 m ²
Bad	5,25 m ²
WC	1,60 m ²
Kochen / Essen	13,78 m ²
Wohnen	24,97 m ²
Schlafen	11,36 m ²
Schlafen	15,68 m ²
Schlafen	19,82 m ²
Balkon	4,53 m ²
Gesamtfläche	103,27 m ²
Kaufpreis	675.000,00 €



Wohnung 07	
2 Zimmer inkl. 1 Balkon	WFL
Flur	4,70 m ²
Bad	5,22 m ²
Schlafen	14,19 m ²
Kochen / Essen	13,65 m ²
Wohnen	17,08 m ²
Balkon	5,44 m ²
Gesamtfläche	60,28 m ²
Kaufpreis	395.000,00 €



Wohnung 08	
3 Zimmer inkl. 1 Balkon	WFL
Flur	6,14 m ²
Bad	5,22 m ²
Kochen / Essen	15,62 m ²
Wohnen	22,94 m ²
Schlafen	14,53 m ²
Schlafen	10,65 m ²
Balkon	5,16 m ²
Gesamtfläche	80,26 m ²
Kaufpreis	525.000,00 €



2.OG

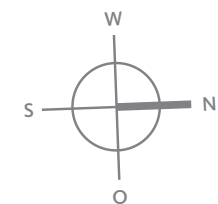
Objektstandort
Hindenburgstraße 77
79211 Denzlingen

Beratung und Verkauf
Tetik Immobilien GmbH
Lange Straße 103
79183 Waldkirch

07681-4928320
anfragen@tetik-immobilien.de

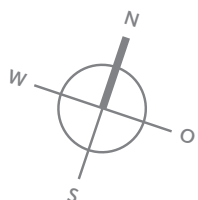
Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr. Maßgeblich sind nur die beurkundeten Grundrisspläne und Ansichten, die auch Deckenabhängungen, Schächte und Fenster sachlich richtig darstellen.. Möblierungen und Kücheneinrichtung sind ausdrücklich nicht Vertragsgegenstand. Ohne Maßstab.

GRUNDRISS
2. OBERGESCHOSS
WOHNUNG 5 - 8

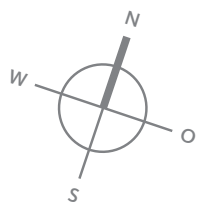


OHNE MASSSTAB

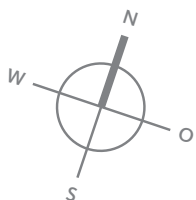
GRUNDRISS
1. OG (2. OG)
WOHNUNG 1 (5)



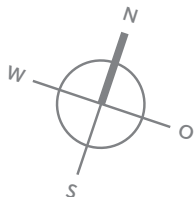
GRUNDRISS
1. OG (2. OG)
WOHNUNG 2 (6)



GRUNDRISS
1. OG (2. OG)
WOHNUNG 3 (7)



GRUNDRISS
1. OG (2. OG)
WOHNUNG 4 (8)





4 ZIMMER
3. OG
WOHNFLÄCHE
GESAMT
CA. 136 M²

HOCHWERTIGE ATTIKA-WOHNUNG IM MEHRFAMILIENHAUS DENZLINGEN

Wohnung 09

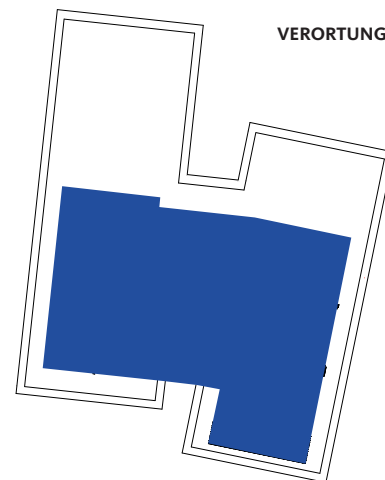
4 Zimmer inkl. 2 Terrassen	WFL
Flur	19,22 m ²
WC	3,80 m ²
Schlafen	14,32 m ²
Bad	14,61 m ²
Schlafen	8,96 m ²
Schlafen	16,96 m ²
Wohnen	20,96 m ²
Abstellraum	1,85 m ²
Kochen & Essen	22,69 m ²
Terrasse 1	6,58 m ²
Terrasse 2	6,20 m ²
Gesamtfläche	136,15 m ²
Kaufpreis	990.000,00 €

3.OG

Objektstandort
Hindenburgstraße 77
79211 Denzlingen

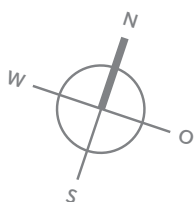
Beratung und Verkauf
Tetik Immobilien GmbH
Lange Straße 103
79183 Waldkirch

07681-4928320
anfragen@tetik-immobilien.de

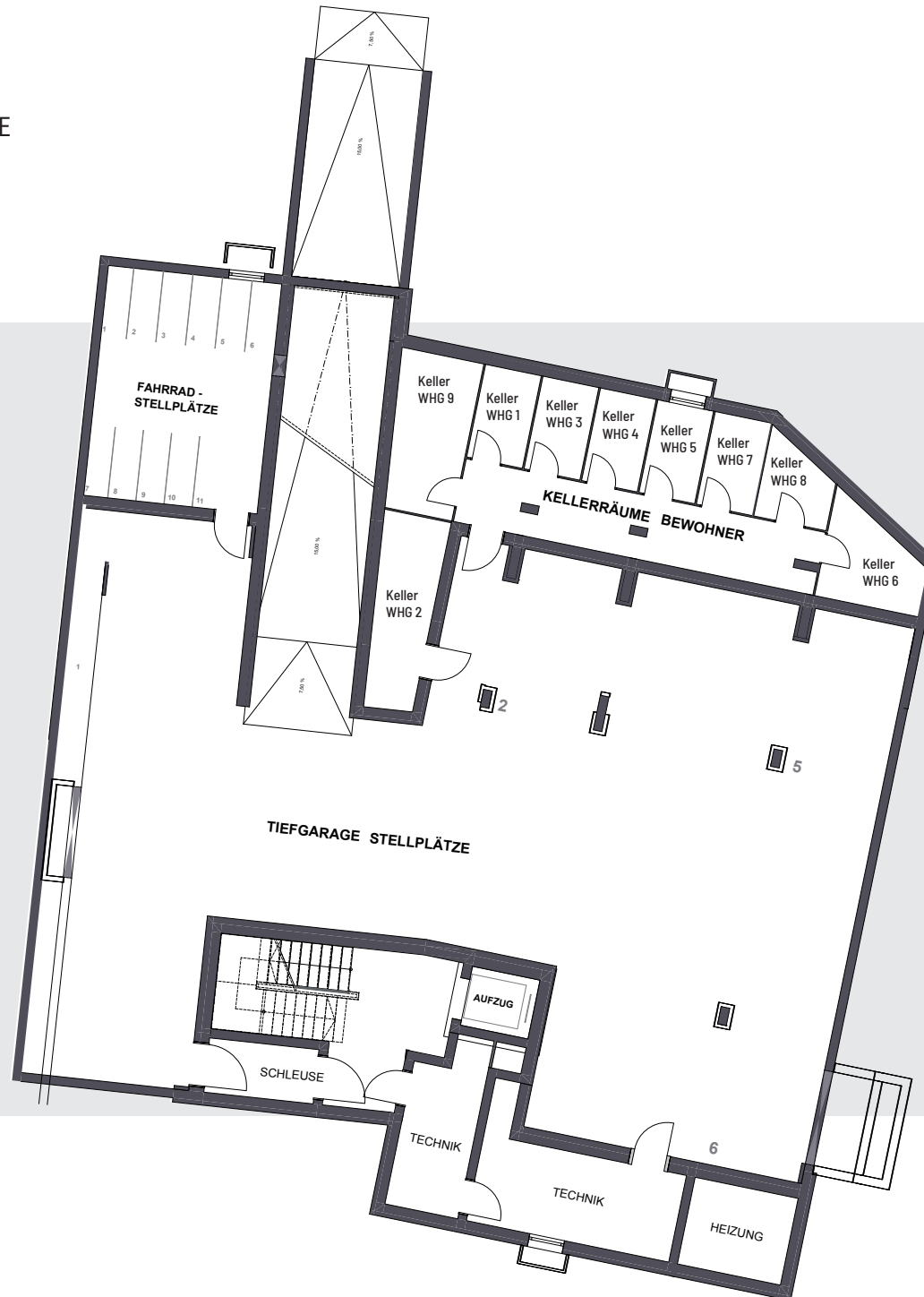


Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr. Maßgeblich sind nur die beurkundeten Grundrisse und Ansichten, die auch Deckenabhängungen, Schächte und Fenster sachlich richtig darstellen. Möblierungen und Kücheneinrichtung sind ausdrücklich nicht Vertragsgegenstand. Ohne Maßstab.

GRUNDRISS
3. OG
WOHNUNG 9



GRUNDRISS
UNTERGESCHOSS/TIEFGARAGE
KELLER / PKW-STELLPLATZ
FAHRRAD-STELLPLATZ



ANSICHT NORD



ANSICHT WEST



ANSICHT SÜD





DAS BESTE ERGEBNIS FÜR IHRE IMMOBILIE



TETIK IMMOBILIEN
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

