

Hier finden Sie immer einen guten Mieter!



Ihr Ansprechpartner



W. Kucera

### Allgemein:

**Objektnr. extern:** Krn 10983  
**Vermarktungsart:** Kaufen  
**Ort:** 79261 Gutach  
**Wohnfläche:** 38,48 m<sup>2</sup>  
**Gesamtfläche:** 38,48 m<sup>2</sup>  
**Anzahl Stellplätze:** 1,0  
**Provision:** 3,57% inkl. 19 % Mwst.

**Nutzungsart:** Anlage  
**Objektart:** Wohnung (Etage)  
**Verfügbar ab:** Vermietet  
**Vermietbare Fläche:** 38,48 m<sup>2</sup>  
**Anzahl Zimmer:** 1,0  
**Zustand:** Gepflegt

### Preise:

**Kaufpreis:** 112.000,00 €

**Provision:** 3,57% inkl. 19 % Mwst.

## Energiepass:

<b>Art des Ausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	06-2035
<b>Baujahr:</b>	1986	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Wertklasse:</b>	E	<b>Energieverb.-Kennwert:</b>	152.1 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

<b>Firma:</b>	Kern Immobilien	<b>Name:</b>	W. Kucera
<b>Straße:</b>	Am Stadtgarten 1	<b>Ort:</b>	79312 Emmendingen
<b>Telefon:</b>	07641-95499-0	<b>Faxnummer:</b>	07641-95499-29
<b>E-Mail:</b>	kucera@kern-immobilien.de		

## Infrastruktur:

## Objektbeschreibung:

KLEIN UND SCHNUCKELIG!

Diese Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss des gepflegten Mehrfamilienhauses. Ein Zimmer auf knapp 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die Ausstattung Baujahres-entsprechend, hell und gemütlich - hier lässt es sich wohnen.

Die Wohnung ist momentan viel zu günstig vermietet, die erzielbare Kaltmiete beträgt 400 € pro Monat. Der bestehende Mietvertrag endet voraussichtlich zum Ende 2026.

Weitere Fragen beantworten wir Ihnen gerne - rufen Sie uns an, wir sind gerne für Sie da!

## Lage:

RUHIG GELEGEN IM SCHÖNEN GUTACH!

Gutach im Breisgau – 1.900 Einwohner (Gesamtgemeinde 4.500 Einwohner)

Gutach besteht aus den etwa gleich großen Ortsteilen Gutach und Bleibach sowie aus dem Seitental Siegelau. Der Kernort der Gemeinde Gutach liegt in der Talsohle des Elztals. Im Westen grenzt der Siedlungsbereich an bewaldete Berghänge; im Norden und Osten ist der Ort von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Im Süden liegt ein kleiner Golfplatz. Prägend für den Ort ist die Fa. Gütermann, welche rund 500 Mitarbeiter beschäftigt. Die Ortsmitte ist frei von Durchgangsverkehr; Berufspendlern bietet der in Reichweite liegende Anschluss an die 3-4-spurige B 294 sowie der Haltepunkt der Breisgau-S-Bahn eine schnelle Verbindung nach Waldkirch und Freiburg.

Verbindungen:

Zur Rheintal-Autobahn sind es 19 km (Anschluss Freiburg-Nord - Nr. 61). Folgende Städte liegen in Reichweite: Waldkirch - 4 km, Elzach - 10 km, Freiburg - 22 km und Emmendingen – 16 km.

Am östlichen Ortsrand befindet sich der Haltepunkt der Breisgau-S-Bahn. Weitere ÖPNV-Verbindungen sind die Buslinien 7206 und 7272.

Infrastruktur:

Im Ort gibt es einen Kindergarten sowie die Grundschule Zweitälerland. Die Freie Schule Elztal ist eine Schule in freier Trägerschaft und arbeitet auf der Basis der Waldorfpädagogik mit den Klassen 1 bis 12. Regelabschluss nach 12 Schuljahren ist der staatliche Realschulabschluss, bei Bedarf wird auch die Vorbereitung auf den Werkreal- oder Hauptschulabschluss angeboten. Für Schülerinnen, die das Fachabitur oder das Abitur anstreben, werden zusätzliche Stunden als Vorbereitung auf die 13. Klasse angeboten.

Das nächst liegende Gymnasium befindet sich Waldkirch.

Eine Bäckerei sorgt für frische Brötchen, für den weiteren Einkauf von Lebensmitteln steht das große Angebot im nahen Waldkirch zur Verfügung. In Gutach und Bleibach praktizieren mehrere Ärzte und Zahnärzte. In Gutach gibt es eine Apotheke. Das nächste Krankenhaus ist in Waldkirch.

[www.gutach.de](http://www.gutach.de)

## **Ausstattung:**

BAUJAHRES-ENTSPRECHEND!

- Fußböden mit Holz-Parkett belegt.
- Badezimmer mit Dusche, Fenster und Waschmaschinen-Anschluss
- doppelt verglaste Kunststofffenster mit Außenrollläden
- Gas-Zentralheizung aus 2009
- eigener Kellerraum
- eigener Kfz-Außenstellplatz

## **Sonstiges:**

DAS IST NICHT DIE PASSENDE IMMOBILIE?

Wir helfen Ihnen bei der Suche: [www.kern-immobilien.de/login](http://www.kern-immobilien.de/login)

SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

Finden Sie Ihren Wunschkäufer bei uns unter:

[www.kern-immobilien.de/verkaufen/wunschkaeuer-finden/objekte](http://www.kern-immobilien.de/verkaufen/wunschkaeuer-finden/objekte)

## Bilder

WOHNEN, SCHLAFEN!



DIE KÜCHE!



BADEZIMMER!



AUßENANSICHT!

