

HIER IST IHR GELD GUT ANGELEGT



Ihr Ansprechpartner



Christina Dutt

Allgemein:

Objektnr. extern:	2026-642	Nutzungsart:	Wohnen
Vermarktungsart:	Kaufen	Objektart:	Wohnung (Etage)
Ort:	79312 Emmendingen	Wohnfläche:	49,00 m²
Kellerfläche:	3,00 m²	Etage:	5
Anzahl Zimmer:	2,0	Anzahl Schlafzimmer:	1,0
Anzahl Badezimmer:	1,0	Zustand:	Gepflegt
Ausstattungskategorie:	Standard	Provision:	3,57% inkl. 19 % MwSt.

Preise:

Kaufpreis:	160.000,00 €	Provision:	3,57% inkl. 19 % MwSt.
------------	--------------	------------	------------------------

Energiepass:

Art des Ausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	2028-10-26
Baujahr:	1971	Befuerung:	Oel
Wertklasse:	D	Energieverb.-Kennwert:	106.00 kWh/m²/a

Ansprechpartner:

Name:	Christina Dutt	Straße:	Am Stadtgarten 1
Ort:	79312 Emmendingen	Telefon:	00497641954990
E-Mail:	dutt@kern-immobilien.de		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

HIER IST IHR GELD GUT ANGELEGT ...

Diese 2-Zimmer-Etagenwohnung in Emmendingen bietet eine kompakte und gut nutzbare Wohnfläche von ca. 49 m² und eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine solide Immobilie zum Kauf suchen. Das im Jahr 1971 errichtete Wohnhaus präsentiert sich in einem ordentlichen Zustand und bietet ein angenehmes Wohnumfeld.

Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen wohnlichen Aufenthaltsbereich mit direktem Zugang zum Balkon mit Weitblick. Dieser schafft zusätzlichen Freiraum und lädt zum Verweilen an der frischen Luft ein. Die Ausstattungsqualität ist als einfach einzustufen, überzeugt jedoch durch eine funktionale und pflegeleichte Gestaltung.

Als Bodenbeläge sind Laminat sowie Fliesen vorhanden, was eine praktische Kombination aus Wohnkomfort und Alltagstauglichkeit bietet. Das monatliche Hausgeld beträgt 312,00 €.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive, gut geschnittene Eigentumswohnung in Emmendingen – ideal als Einstiegsimmobilie oder zur Kapitalanlage. Die derzeitige monatliche Kaltmiete beträgt 500,00 €, zum 1.11.2026 ist eine Mieterhöhung um 15% auf 575,00 € möglich. Sprechen Sie mit uns, wir beraten Sie gerne.

Lage:

GENIAL ZENTRAL IN RUHIGER LAGE ...

Die Wohnung befindet sich in Emmendingen im größten Stadtteil Bleiche-Bürkle. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene

Wohnstruktur und kurze Wege im Alltag aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheke, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind fußläufig sehr gut zu erreichen. Das macht diesen Standort sowohl für Paare als auch für Familien sehr attraktiv.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bewerten: Der Bahnhof sowie regionale und überregionale Verbindungen ermöglichen eine unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Zudem bieten die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen eine zügige Anbindung in Richtung Freiburg und in die gesamte Region. Naherholungsflächen, Spazier- und Radwege sowie die reizvolle Landschaft von Emmendingen sorgen für einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür. Eine Lage, die es selten gibt!

Ausstattung:

HELL UND FREUNDLICH ...

- Laminat- und Fliesenboden
- sonniger Balkon mit Weitblick
- Aufzug im Haus
- Kellerraum

Sonstiges:

DAS IST NICHT DIE PASSENDE IMMOBILIE?

Wir helfen Ihnen bei der Suche: www.kern-immobilien.de/login

SIE MÖCHTEN AUCH EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?

Finden Sie Ihren Wunschkäufer bei uns unter:

www.kern-immobilien.de/verkaufen/wunschkaeufer-finden/objekte

Bilder

Aussenansicht



Balkon



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Küche



Badezimmer



Grundrissplan

