



## Im Hochparterre-Geschoss mit Balkon!



Ihr Ansprechpartner



Hayrettin Durmus

### Allgemein:

Objektnr. extern:	2025-576	Nutzungsart:	Wohnen
Vermarktungsart:	Kaufen	Objektart:	Wohnung (Erdgeschoss)
Ort:	79312 Emmendingen	Verfügbar ab:	Nach Absprache
Wohnfläche:	107,84 m <sup>2</sup>	Etage:	1
Anzahl Zimmer:	4,0	Anzahl Schlafzimmer:	3,0
Anzahl Badezimmer:	1,0	Anzahl Stellplätze:	1,0
Zustand:	Teil/Vollrenovierungsbedürftig	Ausstattungskategorie:	Standard
Provision:	3,57% inkl. 19 % MwSt.		

### Preise:

Kaufpreis: 315.000,00 € Provision: 3,57% inkl. 19 % MwSt.



Am Stadtgarten 1  
79312 Emmendingen

📞 07641 • 9 54 99-0  
📠 07641 • 9 54 99-29

@ info@kern-immobilien.de  
ℹ www.kern-immobilien.de

## **Energiepass:**

<b>Art des Ausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2028-03-24
<b>Baujahr:</b>	1971	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Wertklasse:</b>	D	<b>Energieverb.-Kennwert:</b>	121.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## **Ansprechpartner:**

<b>Name:</b>	Hayrettin Durmus	<b>Straße:</b>	Am Stadtgarten 1
<b>Ort:</b>	79312 Emmendingen	<b>Telefon:</b>	00497641954990
<b>E-Mail:</b>	durmus@kern-immobilien.de		

## **Infrastruktur:**

## **Objektbeschreibung:**

IM HOCHPARTERRE-GESCHOSS MIT BALKON!

Wir möchten Ihnen hier eine gut geschnittene Vier-Zimmer-Wohnung mit knapp 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche zeigen. Die genaue Aufteilung entnehmen Sie bitte dem beigefügten Grundriss.

Mittelpunkt dieser Wohnung ist zweifellos der helle Wohnbereich mit seinen knapp 40 m<sup>2</sup> und direktem Zugang zum Balkon. Hier lässt es sich mit guten Freunden dinieren oder bei einem guten Buch entspannen - ganz, wonach Ihnen gerade ist.

Wir haben uns natürlich auch Gedanken zu den anderen Zimmer gemacht. Wer könnte hier wohnen? Wir finden diese Wohnung ideal für eine kleine Familie mit maximal zwei Kindern.

Übrigens: Die Räume erfordern noch ein paar handwerkliche Arbeiten. Zum Beispiel benötigen die Türen, die Böden und Wände sowie das Badezimmer und das Gäste-WC die Aufmerksamkeit eines Profis. Diese Kosten wurden bei der Preisfindung berücksichtigt.

Machen Sie sich am besten bei einer Besichtigung Ihr eigenes Bild - rufen Sie uns einfach an.

## **Lage:**

IM BELIEBTEN EMMENDINGER STADTTEIL BÜRKLE-BLEICHE!

Die angebotene Wohnung befindet sich in der charmanten Stadt Emmendingen, umgeben von der malerischen Landschaft des Breisgaus in Baden-Württemberg. Die Umgebung besticht durch eine harmonische Mischung aus urbanem Flair und ländlicher Idylle, was sie zu einem attraktiven Wohnort für alle Lebensphasen macht.

Emmendingen bietet eine hervorragende Infrastruktur mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen

Einrichtungen, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Der lebhafte Wochenmarkt und zahlreiche Veranstaltungen verleihen der Stadt einen besonderen Charme und fördern ein aktives Gemeindeleben.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Der Bahnhof von Emmendingen bietet schnelle Verbindungen nach Freiburg und in andere größere Städte der Region. Darüber hinaus ist die Autobahn A5 in wenigen Minuten zu erreichen, was eine exzellente Anbindung an das regionale Straßennetz gewährleistet und die Mobilität erheblich erleichtert.

Für Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten bieten die umliegenden Wälder und die hügelige Landschaft zahllose Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Wandern und Radfahren. Darüber hinaus sorgen mehrere Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen und medizinische Einrichtungen in der Nähe für ein hohes Maß an Lebensqualität.

Insgesamt bietet diese Wohnung in Emmendingen eine ideale Kombination aus komfortablem Wohnen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in einer der begehrtesten Lagen der Region.

## Ausstattung:

TEILWEISE MODERNISIERT!

- Böden mit Laminat und Fliesen belegt
- Gas-Zentralheizung aus 2005
- weiße, doppelt verglaste Kunststoff-Fenster aus 2006 mit Außen-Rollläden
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Fenster und Waschmaschinen-Anschluss
- Gäste-WC mit Fenster
- ein Balkon sowie eine kleine Loggia
- eigener Keller- und Speicheranteil
- eigene Garage für zusätzlich 10.000 €

## 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/wunschkaeufer-finden/objekte](http://www.kern-immobilien.de/verkaufen/wunschkaeufer-finden/objekte)

## Bilder

ZIMMER!



ZIMMER!



ZIMMER!



BAD!



BALKON!



AUßenansicht!



GRUNDRISS!

