

## Mediterranes Flair im 1. Obergeschoss!



Ihr Ansprechpartner



Christina Dutt

### Allgemein:

<b>Objektnr. extern:</b>	Krn 10978	<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart:</b>	Kaufen	<b>Objektart:</b>	Wohnung (Etage)
<b>Ort:</b>	79211 Denzlingen	<b>Verfügbar ab:</b>	Nach Absprache
<b>Wohnfläche:</b>	79,58 m <sup>2</sup>	<b>Gesamtfläche:</b>	79,58 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19 % Mwst.

### Preise:

<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19 % Mwst.
-------------------	--------------	-------------------	------------------------

## Energiepass:

<b>Art des Ausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	04-2028
<b>Baujahr:</b>	2004	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Wertklasse:</b>	A	<b>Energieverb.-Kennwert:</b>	46 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

<b>Firma:</b>	Kern Immobilien	<b>Name:</b>	Christina Dutt
<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>	dutt@kern-immobilien.de		

## Infrastruktur:

## Objektbeschreibung:

HELL UND SEHR GEPFLEGT!

Durch das gepflegte Treppenhaus geht es in das 1. Obergeschoss. Hier wartet die Wohnung auf Sie: pfiffig aufgeteilt mit drei Zimmern auf 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Schauen Sie gleich nach der Diele rechts in den Wohnbereich. Hier ist es hell und repräsentativ, gut 20 m<sup>2</sup>, da ist genügend Platz für das Wohlfühl-Sofa. Von hier aus kommen Sie direkt auf den schönen, überdachten Balkon - vielleicht im Sommer Ihr Lieblingsplatz.

Ihr eigener Kelleranteil sowie der Tiefgaragen-Stellplatz runden dieses tolle Angebot ab.

Aber machen Sie sich am besten Ihr eigenes Bild. Rufen Sie uns an und überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung - wir sind gerne für Sie da.

## Lage:

RUHIGE LAGE IM ORTSBEREICH HAIDACH!

Denzlingen – 14.000 Einwohner

Die Gemeinde, deren Name sich auf den Alemannen Denzilo aus dem 5. Jahrhundert zurückführen lässt, liegt am Eingang zum Elz- und Glottertal. Das ursprüngliche Straßendorf hat sich binnen weniger Jahrzehnte zu einer Gemeinde mit städtischer Infrastruktur entwickelt. Sie verfügt über attraktive, familienfreundliche Wohngebiete. Neben dem kulturellen Angebot ist besonders das vielseitige, sportliche Angebot zu nennen. Die Gemeinde verfügt über ein Hallen- und Freibad.

Verbindungen:

Die geographische Lage beschert Denzlingen eine beneidenswerte Verkehrsanbindung. Über die teils 3 und 4-spurig ausgebauten B 3 und B 294 sind es nach Freiburg 12 km, nach Emmendingen 10 km, nach Waldkirch 8 km und zum Autobahnanschluss Freiburg-Nord (Nr. 61) nur 8 km.

Denzlingen wird mit der Rheintalbahn und Elztalbahn gleich zweifach bedient. Täglich halten hier rund 120 Nahverkehrszüge. Hinzu kommen Buslinien von und in alle Richtungen.

Infrastruktur:

In Denzlingen gibt es für Kinder unter 3 Jahren Angebote für die Tagespflege und zahlreiche betreute Spielgruppen. 6 konfessionelle Kindergärten und einen Wald- und Naturkindergarten bereiten die Kinder auf die Schule vor. Am Ort gibt es ein Schulzentrum mit einer Grundschule und einer Förderschule. Das zweite Schulzentrum verfügt über eine Haupt- und Realschule sowie einem Gymnasium. Zahlreiche Ärzte und Fachärzte praktizieren am Ort. 5 Apotheken runden die medizinische Versorgung ab. Die nächst gelegenen Krankenhäuser sind in Emmendingen und Waldkirch.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs lässt keine Wünsche offen: mehrere Lebensmittelgeschäfte, 9 Bäckereien und 3 Metzgereien bieten reichlich Auswahl. Darüber hinaus gibt es zahlreiche andere Geschäfte mit einem großen Produktvielfalt.

## Ausstattung:

GEHOBEN AUSGESTATTET!

- Böden mit Fliesen, Holz-Parkett und Laminat belegt
- Gas-Zentralheizung
- schöne Einbauküche auf Wunsch zur Übernahme
- doppelt verglaste, weiße Kunststoff-Fenster mit Außen-Rollläden
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Doppel-Waschbecken und Waschmaschinen-Anschluss
- Gäste-WC
- überdachter Balkon mit Süd/West-Ausrichtung
- eigener Kelleranteil
- eigener Tiefgaragen-Stellplatz

## 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

WOHNBEREICH!



DIE KÜCHE!



DAS BADEZIMMER!



ZIMMER!



ZIMMER!



ÜBERDACHTER BALKON!



HAUSEINGANGS-BEREICH!



AUßENANSICHT!



GRUNDRISS!

