

Mit zwei Balkonen!



Ihr Ansprechpartner



W. Kucera

### Allgemein:

<b>Objektnr. extern:</b>	Krn 10982	<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart:</b>	Kaufen	<b>Objektart:</b>	Wohnung (Etage)
<b>Ort:</b>	79261 Gutach	<b>Verfügbar ab:</b>	Nach Absprache!
<b>Wohnfläche:</b>	88,13 m <sup>2</sup>	<b>Gesamtfläche:</b>	88,13 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>	235.000,00 €	<b>Provision:</b>	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:

IM 2. OBERGESCHOSS!

Herzlich willkommen in dieser gut geschnittenen Wohnung im zweiten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Drei Zimmer, verteilt auf knapp 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche, und dazu noch zwei Balkone - hier lässt es sich wohnen. Genießen Sie Ihre extra Portion Frischluft entweder aus Richtung Nord/West oder Süd/Ost - je nach Tageszeit haben Sie auch noch die freie Sonnenschein-Auswahl. Wo gibt es so etwas? Richtig, genau hier!

Übrigens: Ihr Auto steht sicher und trocken in der eigenen Garage.

Aber überzeugen Sie sich selbst bei einem Besichtigungstermin - rufen Sie uns einfach an.

## 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 in Waldkirch.

Eine Bäckerei im Ort 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 und Fliesen belegt.
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinen-Anschluss
- separates WC
- doppelt verglaste Kunststofffenster mit Außenrollläden
- Gas-Zentralheizung aus 2009
- zwei Balkone
- eigener Kellerraum
- eigene Garage

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

## Bilder

WOHNBEREICH!



ZIMMER!



WOHNKÜCHE!



BADEZIMMER!



ZIMMER!



BALKON 1!



BLICK VOM BALKON 2!



AUßENANSICHT!



GRUNDRISS!

2. OBERGESCHOSS

