

Reserviert - Bitte nicht mehr anrufen!



Ihr Ansprechpartner



W. Kucera

### Allgemein:

**Objektnr. extern:** 2026-603  
**Vermarktungsart:** Kaufen  
**Ort:** 79312 Emmendingen  
**Kellerfläche:** 10,00 m<sup>2</sup>  
**Etage:** 3  
**Anzahl Schlafzimmer:** 1,0  
**Zustand:** Gepflegt

**Nutzungsart:** Wohnen  
**Objektart:** Wohnung (Dachgeschoss)  
**Wohnfläche:** 63,76 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 1.737,00 m<sup>2</sup>  
**Anzahl Zimmer:** 2,5  
**Anzahl Badezimmer:** 1,0  
**Ausstattungskategorie:** Standard

### Preise:

**Kaufpreis:** 200.000,00 €

## Energiepass:

<b>Art des Ausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2036-02-16
<b>Baujahr:</b>	1980	<b>Befuerung:</b>	Öl
<b>Wertklasse:</b>	D	<b>Energieverb.-Kennwert:</b>	110.60 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

<b>Name:</b>	Wilfried Kucera	<b>Straße:</b>	Am Stadtgarten 1
<b>Ort:</b>	79312 Emmendingen	<b>Telefon:</b>	00497641954990
<b>E-Mail:</b>	kucera@kern-immobilien.de		

## Infrastruktur:

## Objektbeschreibung:

KLEIN ABER FEIN; GENIAL AUFGETEILT!

Diese gepflegte Maisonettenwohnung überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung, die ruhige Lage in zweiter Reihe und die sonnige Dachloggia. Die Wohnung bietet insgesamt 2,5 Zimmer, darunter ein Schlafzimmer auf der offenen Galerie sowie ein weiteres, flexibel nutzbares Zimmer – beispielsweise als Homeoffice, Ankleide oder Gäste-/Hobbybereich. Der Wohn- und Essbereich ist angenehm geschnitten und wird durch die offene Küche sinnvoll ergänzt. Die Dachloggia erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet Platz für eine gemütliche Sitzgelegenheit.

Das Badezimmer ist funktional ausgestattet; zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung – ein praktischer Komfort im Alltag. Als Bodenbelag ist Laminat vorhanden. Die Ausstattungsqualität ist als einfach einzuordnen und bietet eine solide Basis für individuelle Gestaltungsideen. Die Wohnung ist vermietet und bietet die Gelegenheit, Ihr Geld sicher anzulegen.

## Lage:

GENIAL, ZENTRAL UND RUHIG!

Die Dachgeschoss-Maisonettenwohnung befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet im größten Stadtteil von Emmendingen, Bleiche-Bürkle. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus ruhiger Wohnlage und guter Erreichbarkeit des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Busanbindung, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Emmendingen bietet eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr; auch die überregionalen Verkehrsachsen sind zügig erreichbar, sodass Pendler von kurzen Wegen in Richtung Freiburg und der umliegenden Regionen profitieren. Gleichzeitig lädt die naturnahe Umgebung am Rande des Schwarzwaldes zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein – ideal für Spaziergänge, Sport und Erholung.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ausgewogene Kombination aus Wohnqualität, Alltagstauglichkeit und guter Verkehrsanbindung.

## Ausstattung:

KOMFORTABEL, ALLES DA!

- Gäste WC
- Offene Küche
- Laminatböden
- Sonnige Dachloggia
- Zentralheizung
- Abgeschlossene Garage
- Großer eigener Kellerraum

## 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

ANSICHT WOHNEN



ESS-KÜCHENBEREICH



ESSBEREICH



SCHLAFZIMMER



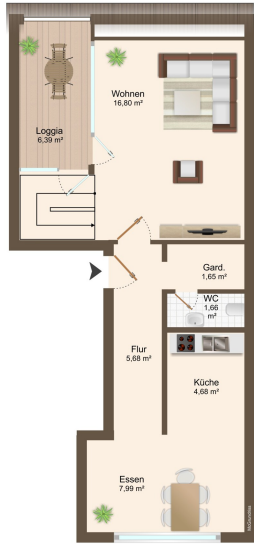
KLEINES SCHLAFZIMMER



BADEZIMMER



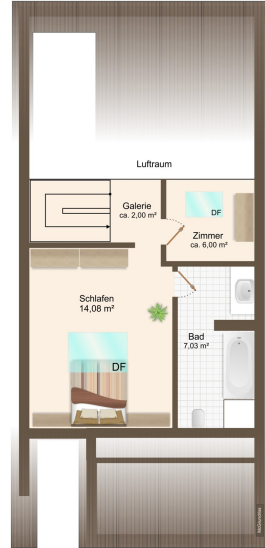
### GRUNDRISS DACHGESCHOSS



Dachgeschoss



### GRUNDRISS DACHSPITZ



Galerie

