

Reserviert - Bitte nicht mehr anrufen!



Ihr Ansprechpartner



Andrea Lucke

## Allgemein:

**Objektnr. extern:** 2025-587  
**Vermarktungsart:** Kaufen  
**Ort:** 79312 Emmendingen / Wasser  
**Wohnfläche:** 151,74 m<sup>2</sup>  
**Grundstücksfläche:** 410,00 m<sup>2</sup>  
**Anzahl Schlafzimmer:** 6,0  
**Anzahl Stellplätze:** 2,0  
**Provision:** 3,57% inkl. 19 % MwSt.

**Nutzungsart:** Wohnen  
**Objektart:** Haus (Reiheneckhaus)  
**Verfügbar ab:** Nach Absprache!  
**Nutzfläche:** 63,26 m<sup>2</sup>  
**Anzahl Zimmer:** 8,0  
**Anzahl Badezimmer:** 2,0  
**Zustand:** Teil/Vollrenovierungsbedürftig

## Preise:

**Kaufpreis:** 480.000,00 €

**Provision:** 3,57% inkl. 19 % MwSt.

## Energiepass:

<b>Art des Ausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2035-08-31
<b>Baujahr:</b>	1975	<b>Befuerung:</b>	Oel
<b>Wertklasse:</b>	G	<b>Endenergiebedarf:</b>	243.70 kWh/m²/a

## Ansprechpartner:

<b>Name:</b>	Andrea Lucke	<b>Straße:</b>	Am Stadtgarten 1
<b>Ort:</b>	79312 Emmendingen	<b>Telefon:</b>	00497641954990
<b>E-Mail:</b>	lucke@kern-immobilien.de		

## Infrastruktur:

## Objektbeschreibung:

LEBEN WIE SIE ES SICH WÜNSCHEN!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im malerischen Emmendingen-Wasser! Dieses Reihenendhaus, erbaut im Jahr 1975, bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, Ihr eigenes Wohnparadies zu gestalten. Die Immobilie steht zum Kauf zur Verfügung und bietet mit etwa 152 m² Wohnfläche und sehr viel Nutzfläche im Keller, im Speicher sowie unter der Garage ausreichend Platz für Ihre individuelle Gestaltung.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen zuzüglich Keller und ist ideal für Familien oder alle, die zusätzliches Raumangebot zu schätzen wissen. Die acht Zimmer, darunter sechs Schlafzimmer, bieten zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – vom Gästezimmer bis zum Home-Office. Zwei Badezimmer und ein Gäste-WC sorgen für Komfort und Bequemlichkeit.

Das Grundstück besticht mit einer Größe von etwa 410 m² und bietet ausreichend Platz für Gartenliebhaber und Freizeitaktivitäten im Freien. Insgesamt fünf Balkone ergänzen das "Freiluft"-Angebot und laden zum Entspannen ein.

Bitte beachten Sie, dass das Haus teilweise renovierungsbedürftig ist. Dies gibt Ihnen die Freiheit, Ihre Vorstellungen und Wünsche in die Renovierungs- und Gestaltungsarbeiten einfließen zu lassen.

Die Immobilie ist nach Absprache verfügbar und bietet eine wunderbare Gelegenheit, sich im idyllischen Emmendingen-Wasser heimisch zu fühlen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieses einzigartigen Objekts inspirieren.

## Lage:

## WOHNEN IM SCHÖNEN EMMENDINGER ORTSTEIL WASSER!

Dieses Reihenedhaus befindet sich in einer ruhigen und begehrten Wohngegend von Emmendingen, im Ortsteil Wasser. Diese familienfreundliche Nachbarschaft ist bekannt für ihre harmonische Mischung aus Natur, Ruhe und dennoch guter Anbindung. In der näheren Umgebung finden Sie zahlreiche Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten, die zu ausgedehnten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten im Freien einladen.

Die ideale Lage des Hauses ermöglicht es, das Stadtzentrum von Emmendingen in wenigen Minuten zu erreichen, wo Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen vorfinden. Der öffentliche Nahverkehr ist bestens ausgebaut und bietet einfache Verbindungen zu den umliegenden Städten und Gemeinden, wodurch die Region auch für Pendler besonders attraktiv ist.

Für Familien bietet der Stadtteil umfangreiche Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, darunter Kindergärten und Schulen, die in kurzer Distanz erreichbar sind. Insgesamt verbindet diese Wohnlage das Beste aus beiden Welten: idyllisches Landleben und städtische Infrastruktur. Ein idealer Rückzugsort für all jene, die Lebensqualität und den Komfort einer hervorragenden Lage schätzen.

## Ausstattung:

### GEPFLEGT UND TEILWEISE RENOVIERT!

- Fußböden mit Holzparkett, PVC und Teppich belegt
- ältere Einbauküche im 1. Obergeschoss
- Öl-Zentralheizung aus 1998
- Bad 1 im Hochparterre-Geschoss mit Badewanne und Dusche
- Bad 2 im Dachgeschoss mit Badewanne
- Gäste-WC im 1. Obergeschoss
- überwiegend doppelt verglaste, weiße Kunststoff-Fenster mit Außen-Rollläden
- insgesamt fünf Balkone
- Doppel-Garage (zwei getrennte Garagen unter einem Dach)

## 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

GARTEN



BALKON



ZIMMER



ZIMMER



ZIMMER



KÜCHE



ESSZIMMER



KÜCHE





ZIMMER



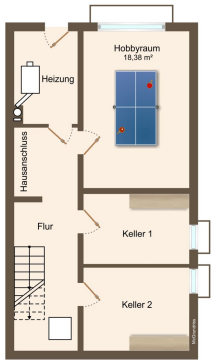
ZIMMER



BAD



KELLERGECHOSS!

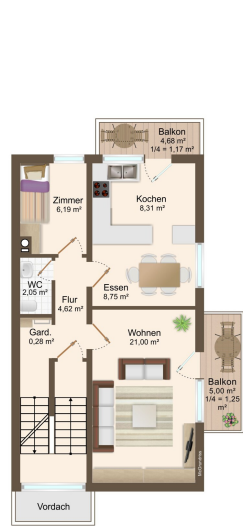


Kellergeschoss

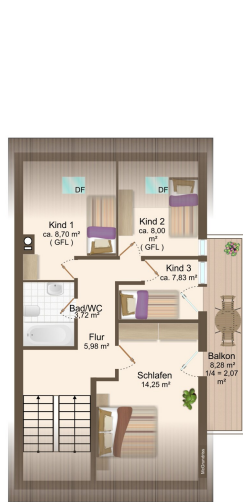
HOCHPARTERRE, EG



1. OBERGESCHOSS!



DACHGESCHOSS!



Dachgeschoss