

Reserviert - bitte nicht mehr anrufen!



Ihr Ansprechpartner



Christina Dutt

## Allgemein:

Objektnr. extern:	2025-572	Nutzungsart:	Anlage
Vermarktungsart:	Kaufen	Objektart:	Wohnung (Souterrain)
Ort:	79341 Kenzingen	Verfügbar ab:	Nach Absprache
Wohnfläche:	34,27 m <sup>2</sup>	Vermietbare Fläche:	34,27 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer:	1,0	Anzahl Badezimmer:	1,0
Anzahl Stellplätze:	1,0	Zustand:	Gepflegt
Provision:	3,57% inkl. 19 % MwSt.		

## Preise:

Kaufpreis:	120.000,00 €	Provision:	3,57% inkl. 19 % MwSt.
------------	--------------	------------	------------------------

## Energiepass:

<b>Art des Ausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2033-07-05
<b>Baujahr:</b>	1993	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Wertklasse:</b>	C	<b>Energieverb.-Kennwert:</b>	89.90 kWh/m²/a

## Ansprechpartner:

<b>Name:</b>	Christina Dutt	<b>Straße:</b>	Am Stadtgarten 1
<b>Ort:</b>	79312 Emmendingen	<b>Telefon:</b>	00497641954990
<b>E-Mail:</b>	dutt@kern-immobilien.de		

## Infrastruktur:

## Objektbeschreibung:

HIER IST IHR GELD GUT ANGELEGT!

Zum Verkauf steht eine gepflegte Souterrain-Wohnung in der charmanten Stadt Kenzingen. Diese attraktive Immobilie aus dem Jahr 1993 bietet eine Wohnfläche von ca. 34 m², die durchdacht gestaltet ist, um maximalen Komfort und Funktionalität zu gewährleisten. Der Bodenbelag aus Linoleum rundet das harmonische Wohnkonzept perfekt ab.

Die Wohnung verfügt über eine schöne Einbauküche, die nahtlos in den Wohnbereich integriert ist und Ihnen sämtliche Möglichkeiten zum kulinarischen Experimentieren bietet. Dank der durchdachten Raumaufteilung und des gepflegten Zustandes eignet sich diese Immobilie ideal als erste Wohnung oder zur Kapitalanlage.

Die monatlichen Hausgeldkosten belaufen sich auf 199,71 €, was ein ausgewogenes Preis-Leistungs-Verhältnis widerspiegelt. Die monatlich erzielbare Kaltmiete für die momentan bezugsfreie Wohnung inklusive der Einbauküche und des Außen-Stellplatzes beträgt 468 €.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns darauf, Ihr Ansprechpartner für dieses Immobilienangebot zu sein.

## Lage:

RUHIGE SACKGASSEN-WOHNLAGEN!

Diese ansprechende Souterrain-Wohnung befindet sich in der idyllischen und historisch reizvollen Stadt Kenzingen, im schönen Süden

Deutschlands. Kenzingen liegt malerisch eingebettet zwischen den Hügeln des Schwarzwaldes und den Weinbergen der Region, bekannt für seine charmante Altstadt mit historischen Fachwerkhäusern und gemütlichen Gassen.

Die Wohnung profitiert von ihrer günstigen Lage in einem ruhigen Wohnviertel, das sich durch seine angenehme Nachbarschaft und die Nähe zu zahlreichen Annehmlichkeiten auszeichnet. In unmittelbarer Umgebung finden Sie eine Auswahl an Geschäften des täglichen Bedarfs, Cafés, und Restaurants, die Kenzingens lokale und einladende Atmosphäre unterstreichen.

Für Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten bietet die Umgebung vielfältige Freizeitmöglichkeiten, darunter Wander- und Radwege, die Ihnen den Schwarzwald und seine atemberaubende Landschaft näherbringen. Zudem ist die Verkehrsanbindung hervorragend: Die nächstgelegenen Autobahnen und der gut erreichbare öffentliche Nahverkehr bieten eine schnelle Verbindung zu den nahegelegenen Städten Freiburg im Breisgau und Offenburg, sowie in die weitere Region.

Kenzingen vereint die Ruhe und Gelassenheit einer ländlichen Umgebung mit der Nähe zu urbanen Einrichtungen und kulturellen Attraktionen – die ideale Kombination für ein komfortables Wohnen in einer der reizvollsten Gegenden Deutschlands.

## **Ausstattung:**

GEPFLEGT!

- Einbauküche
- doppelt verglaste Holzfenster mit Außen-Rollläden
- Linoleumboden
- Zentralheizung mit Gasbefeuerung
- Kfz-Außenstellplatz

## **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

WOHNEN!



DIE KÜCHE!



DAS BADEZIMMER!



DIE KÜCHE!



WOHNEN!



AUßENANSICHT!



GRUNDRISS!

