

## Top-gepflegtes Raumwunder in Sackgassen-Lage!



Ihr Ansprechpartner



W. Kucera

### Allgemein:

<b>Objektnr. extern:</b>	Krn 10989	<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart:</b>	Kaufen	<b>Objektart:</b>	Haus (Einfamilienhaus)
<b>Ort:</b>	79276 Reute	<b>Verfügbar ab:</b>	Nach Absprache!
<b>Wohnfläche:</b>	167,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	971,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	6,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt	<b>Ausstattungskategorie:</b>	Gehoben
<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19 % Mwst.		

### Preise:

<b>Kaufpreis:</b>	718.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19 % Mwst.
-------------------	--------------	-------------------	------------------------

## Energiepass:

<b>Art des Ausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	12-2026
<b>Baujahr:</b>	1973	<b>Befuerung:</b>	Oil
<b>Wertklasse:</b>	E	<b>Endenergiebedarf:</b>	133.7 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>	+497641954990	<b>Faxnummer:</b>	+4976419549929
<b>E-Mail:</b>	kucera@kern-immobilien.de		

## Infrastruktur:

## Objektbeschreibung:

### GRÖßES EINFAMILIENHAUS IN SACKGASSEN-LAGE!

Herzlich willkommen in diesem großen, freistehenden Haus mit sechs Zimmern, die sich im Erd- und Obergeschoss auf knapp 170 m<sup>2</sup> Wohnen verteilen. Im Untergeschoss gibt es noch zwei weitere beheizte Räume sowie Nutzfläche. Die genaue Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrissen. Weitere Nutzfläche gibt es auch noch im sehr großen Speicher, welcher bereits zum Ausbau als Wohnfläche vorbereitet wurde!

Mittelpunkt des Wohnlebens ist für uns der repräsentative Wohnbereich mit direktem Zugang zur großen, nach Westen ausgerichteten Terrasse und angrenzendem, überdachtem Freisitz - im Sommer sicher ein weiteres Zimmer mit schönem Blick in den pflegeleichten Garten. Ihre private Rückzugs-Oase also!

Und Ihre Autos parken sicher in der Doppel-Garage, von welcher Sie trockenen Fußes sowohl direkt ins Haus als auch über den Gartengeräteraum oder den überdachten Freisitz direkt in den Garten kommen.

Übrigens: Seit dem Baujahr wurden immer wieder Modernisierungen vorgenommen, wie zum Beispiel die energetische Dachsanierung aus 2011, ein Vollwärmeschutz, die Bäder oder die Terrassen-Anlage. Und noch ein Wort zur Heizungsanlage: Da es sich um eine Öl-Niedertemperatur-Heizung handelt, ist diese von der Austauschpflicht nach 30 Jahren befreit, darf also weiter betrieben werden. Und der neue, große Pufferspeicher der Solarbrauchwasseranlage hat zwei Kreisläufe, nämlich einen für Warmwasser und einen für die Heizung - das spart eine Menge Öl, gerade in den Übergangszeiten.

Weiteres erfahren Sie gerne direkt von uns - rufen Sie einfach an!

## Lage:

SACKGASSEN-LAGE MIT BLICK AUF WIESEN UND FELDER!

REUTE – 3.100 Einwohner

Reute (von „Wald roden“), eines der ältesten Orte des Breisgaus, liegt im Herzen der Freiburger Bucht (Rheinebene) westlich von Denzlingen. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Ober- und Unterreute. Der Ort ist ein beliebter Wohnplatz für Berufspendler nach Emmendingen, Freiburg und Denzlingen. Strukturell ist Reute eine ländliche, stetig gewachsene Gemeinde und zeichnet sich durch ein aktives Vereinsleben aus.

Verbindungen:

Zum Autobahnanschluss Freiburg-Nord (Nr. 61) sind es ca. 4 km. Emmendingen und Denzlingen liegen 5 km entfernt. Nach Freiburg sind es 11 km. Der nächste DB-Bahnhof befindet sich in Denzlingen, der sich durch eine hohe Verbindungsfrequenz nach Freiburg auszeichnet. Es verkehren die Nahverkehrs-Buslinien 201, 202 und 203 zu den umliegenden Orten.

Infrastruktur:

Die Gemeinde verfügt über zwei Kindergärten und eine Grundschule. Im Ort gibt es einen Discounter, zwei Bäckereien und eine Metzgerei. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird ansonsten über Emmendingen und Denzlingen sicher gestellt. In Reute praktizieren drei Ärzte und ein Zahnarzt. Eine Apotheke ist ebenfalls vorhanden. Das nächste Krankenhaus ist in Emmendingen.

[www.reute.de](http://www.reute.de)

## Ausstattung:

TOP GEPFLEGT!

- Fußböden mit Holz-Parkett, Marmor, Laminat und PVC belegt
- schöne Einbauküche auf Wunsch zur Übernahme
- Abstellraum neben Küche
- Badezimmer 1 im Obergeschoss mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, Bidet und Fenster
- Badezimmer 2 im Obergeschoss mit Dusche und Fenster
- Gäste-WC mit Fenster im Erdgeschoss
- doppelt verglaste, weiße Alufenster mit Außen-Rollläden, teilweise elektrisch
- Öl-Niedertemperatur-Zentralheizung aus 1991 mit Solarunterstützung (2011), 10.500 Liter Stahltank
- geflieste Doppel-Garage mit elektrischen Toren und direkten Zugängen zum Haus und zum Garten
- Gartengeräteraum direkt an der Garage
- weitere Nutzfläche sowie zwei beheizte Räume im Untergeschoss
- sehr große Speicherfläche, bereits zum Ausbau vorbereitet
- große Terrasse mit elektrischen Markisen
- großer, pflegeleichter Garten

## 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!



ESSZIMMER!



DIE KÜCHE!



BADEZIMMER!



WEITERES BADEZIMMER!



ZIMMER!



ZIMMER!



DER GARTEN!



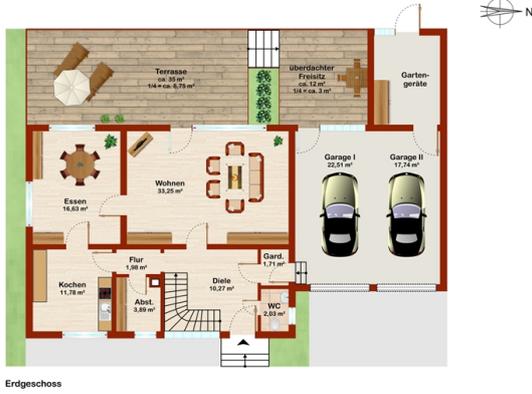
GARTENANSICHT!



UNTERGESCHOSS!



ERDGESCHOSS!



OBERGESCHOSS!



OBERGESCHOSS!

