

## Unterm Dach mit schöner Galerie!



Ihr Ansprechpartner



W. Kucera

### Allgemein:

Objektnr. extern:	2026-598	Nutzungsart:	Wohnen
Vermarktungsart:	Kaufen	Objektart:	Wohnung (Maisonette)
Ort:	79312 Emmendingen	Verfügbar ab:	Nach Absprache!
Wohnfläche:	75,50 m <sup>2</sup>	Anzahl Zimmer:	3,0
Anzahl Schlafzimmer:	2,0	Anzahl Badezimmer:	1,0
Anzahl Stellplätze:	1,0	Ausstattungskategorie:	Gehoben
Provision:	3,57% inkl. 19 % MwSt.		

### Preise:

Kaufpreis:	267.000,00 €	Provision:	3,57% inkl. 19 % MwSt.
------------	--------------	------------	------------------------

## Energiepass:

**Art des Ausweises:** VERBRAUCH  
**Baujahr:** 1993  
**Wertklasse:** B

**Gültig bis:** 2028-02-24  
**Befuerung:** Erdwärme  
**Energieverb.-Kennwert:** 56.00 kWh/m²/a

## Ansprechpartner:

**Name:** Wilfried Kucera  
**Ort:** 79312 Emmendingen  
**E-Mail:** kucera@kern-immobilien.de

**Straße:** Am Stadtgarten 1  
**Telefon:** 00497641954990

## Infrastruktur:

## Objektbeschreibung:

SCHÖNE GALERIE-WOHNUNG UNTERM DACH!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Emmendingen! Diese schön gestaltete Maisonette-Wohnung bietet Ihnen auf ca. 76 m² Wohnfläche eine perfekte Kombination aus Eleganz und Funktionalität. Hell ist es hier, nicht zuletzt durch die teilweise bodentiefen Fenster.

Die drei Zimmer, darunter zwei gemütliche Schlafzimmer, bieten reichlich Platz für Ihre individuellen Wohnträume. Das kleine Badezimmer lädt zum Entspannen ein. Der Fertigparkettboden verleiht der Wohnung eine warme und einladende Atmosphäre.

Genießen Sie die frische Luft und erholsame Stunden an der Sonne auf Ihrer eigenen Dachterrasse, die zum Verweilen einlädt. Die Maisonette-Wohnung zeichnet sich durch eine charmante, offene Raumaufteilung aus, die für ein großzügiges Wohngefühl sorgt.

Diese Immobilie bietet Ihnen die ideale Möglichkeit, ein stilvolles und komfortables Leben im schönen Emmendingen zu führen. Zögern Sie nicht, vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Lage:

IM BELIEBTEN EMMENDINGER STADTHEIL BÜCKLE-BLEICHE!

Die angebotene Maisonette-Wohnung befindet sich in einer attraktiven und ruhigen Wohngegend von Emmendingen, einer charmanten Kleinstadt im Südwesten Deutschlands. Emmendingen ist bekannt für seine hohe Lebensqualität und die malerische Umgebung im Breisgau, nur einen Katzensprung von Freiburg im Breisgau entfernt. Diese Lage bietet eine perfekte Balance zwischen urbanem Komfort

und ländlicher Idylle.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Nachbarschaft, die von viel Grün umgeben ist. Die Infrastruktur in der Umgebung ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gemütliche Cafés und gastronomische Angebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Für Familien sind Kindergärten und Schulen ebenfalls in der Nähe, was den Alltag enorm erleichtert.

Ein weiterer Vorteil dieser Wohnlage ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Bahnhof von Emmendingen ist fußläufig zu erreichen, wodurch sich die Fahrt in die umliegenden Städte als sehr bequem gestaltet. Zudem ist die Anbindung an die Autobahn A5 günstig, was eine schnelle Verbindung nach Karlsruhe im Norden und in den Süden nach Basel ermöglicht.

Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Die Nähe zum Schwarzwald lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Für Kultur- und Geschichtsinteressierte sind die historischen Sehenswürdigkeiten und regelmäßigen Veranstaltungen in Emmendingen von großem Interesse.

Insgesamt bietet diese Maisonette-Wohnung einen idealen Wohnort für Menschen, die die Vorzüge einer ruhigen und doch zentralen Lage schätzen, während sie die vielfältigen Möglichkeiten der Region nutzen möchten.

## Ausstattung:

GEPFLEGT!

- Böden mit Holz-Parkett belegt
- Einbauküche auf Wunsch zur Übernahme
- Zentralheizung Fernwärme
- weiße, doppelt verglaste Kunststofffenster-Fenster mit Außen-Rollläden
- Badezimmer mit Badewanne
- elektrische Dachterrassen-Markise
- eigener Kelleranteil
- zusätzlicher Stauraum im Kniestock des Galerie-Geschosses
- eigener 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

WOHNZIMMER



KÜCHE



BADEZIMMER



ZIMMER



ZIMMER



DACHGESCHOSS



DACHSPITZ

