

## Unterm Dach mit sehr großer Terrasse!



Ihr Ansprechpartner



Andrea Lucke

### Allgemein:

|                    |                       |                      |                        |
|--------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|
| Objektnr. extern:  | Krn 10948             | Nutzungsart:         | Wohnen                 |
| Vermarktungsart:   | Kaufen                | Objektart:           | Wohnung (Penthouse)    |
| Ort:               | 79211 Denzlingen      | Verfügbar ab:        | Nach Absprache         |
| Wohnfläche:        | 154,28 m <sup>2</sup> | Gesamtfläche:        | 154,28 m <sup>2</sup>  |
| Anzahl Zimmer:     | 4,5                   | Anzahl Schlafzimmer: | 2,0                    |
| Anzahl Badezimmer: | 2,0                   | Anzahl Stellplätze:  | 2,0                    |
| Zustand:           | Gepflegt              | Provision:           | 3,57% inkl. 19 % Mwst. |

### Preise:

|            |              |            |                        |
|------------|--------------|------------|------------------------|
| Kaufpreis: | 548.000,00 € | Provision: | 3,57% inkl. 19 % Mwst. |
|------------|--------------|------------|------------------------|

## Energiepass:

**Art des Ausweises:** VERBRAUCH  
**Baujahr:** 1980  
**Wertklasse:** D

**Gültig bis:** 03-2029  
**Befuerung:** Gas  
**Energieverb.-Kennwert:** 103 kWh/m<sup>2</sup>/a

## Ansprechpartner:

**Firma:** Kern Immobilien  
**Straße:** Am Stadtgarten 1  
**Telefon:** 0764195499-0  
**E-Mail:** lucke@kern-immobilien.de

**Name:** Andrea Lucke  
**Ort:** 79312 Emmendingen  
**Faxnummer:** 0764195499-29

## Infrastruktur:

## Objektbeschreibung:

GANZ OBEN MIT AUßERGEWÖHNLICHER TERRASSE!

Herzlich willkommen in dieser wunderschönen Penthouse-Wohnung im 2. Obergeschoss/Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Entdecken Sie SCHÖNER WOHNEN, das sich auf gut 150 m<sup>2</sup> verteilt.

Über die Diele kommen Sie in den knapp 35 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich. Räumlichkeiten, die Sie sich gerne mit guten Freunden an einem schönen Abend teilen. Oder darf es an der frischen Luft sein? An warmen Tagen genießen Sie die Sonnenstrahlen auf der großen Dachterrasse - Sie können unter zwei Himmelsrichtungen wählen!

Die Wohneinheit war ursprünglich als zwei separate Wohnungen konzipiert und wurde zuletzt auch so genutzt. Durch einfaches Öffnen einer vorhandenen Verbindungstüre kann diese Wohnung auf Wunsch wieder als große Einheit genutzt werden.

Übrigens: Zwei Tiefgaragen-Stellplätze und zwei Kelleranteile sind im Preis inklusive und runden dieses seltene Angebot ab.

Aber machen Sie sich am besten Ihr eigenes Bild vor Ort. Rufen Sie uns an und überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung - wir sind gerne für Sie da!

## Lage:

RUHIG IN EINER SACKGASSE GELEGEN!

Denzlingen – 14.000 Einwohner

Die Gemeinde, deren Name sich auf den Alemannen Denzilo aus dem 5. Jahrhundert zurückführen lässt, liegt am Eingang zum Elz- und

Glottertal. Das ursprüngliche Straßendorf hat sich binnen weniger Jahrzehnte zu einer Gemeinde mit städtischer Infrastruktur entwickelt. Sie verfügt über attraktive, familienfreundliche Wohngebiete. Neben dem kulturellen Angebot ist besonders das vielseitige, sportliche Angebot zu nennen. Die Gemeinde verfügt über ein Hallen- und Freibad.

#### Verbindungen:

Die geographische Lage beschert Denzlingen eine beneidenswerte Verkehrsanbindung. Über die teils 3 und 4-spurig ausgebauten B 3 und B 294 sind es nach Freiburg 12 km, nach Emmendingen 10 km, nach Waldkirch 8 km und zum Autobahnanschluss Freiburg-Nord (Nr. 61) nur 8 km.

Denzlingen wird mit der Rheintalbahn und Elztalbahn gleich zweifach bedient. Täglich halten hier rund 120 Nahverkehrszüge. Hinzu kommen Buslinien von und in alle Richtungen.

#### Infrastruktur:

In Denzlingen gibt es für Kinder unter 3 Jahren Angebote für die Tagespflege und zahlreiche betreute Spielgruppen. 6 konfessionelle Kindergärten und einen Wald- und Naturkindergarten bereiten die Kinder auf die Schule vor. Am Ort gibt es ein Schulzentrum mit einer Grundschule und einer Förderschule. Das zweite Schulzentrum verfügt über eine Haupt- und Realschule sowie einem Gymnasium. Zahlreiche Ärzte und Fachärzte praktizieren am Ort. 5 Apotheken runden die medizinische Versorgung ab. Die nächst gelegenen Krankenhäuser sind in Emmendingen und Waldkirch.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs lässt keine Wünsche offen: mehrere Lebensmittelgeschäfte, 9 Bäckereien und 3 Metzgereien bieten reichlich Auswahl. Darüber hinaus gibt es zahlreiche andere Geschäfte mit einem großen Produktvielfalt.

## Ausstattung:

#### GEPFLEGT!

- Fußböden mit Fliesen und Laminat belegt.
- großes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Fenster
- weiteres Badezimmer mit Badewanne, Decken-Fenster und Waschmaschinen-Anschluss
- Gäste-WC mit Decken-Fenster und Waschmaschinen-Anschluss
- schöne Einbauküche auf Wunsch zur Übernahme
- doppelt verglaste Kunststofffenster mit Außenrollläden
- Gas-Zentralheizung aus 2005
- große Dachterrasse in zwei Himmelsrichtungen, zwei Markisen
- zwei eigene Kellerräume
- zwei eigene Tiefgaragen-Stellplätze

## 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

WOHN-, ESSBEREICH!



WOHN-, ESSBEREICH!



BADEZIMMER 1!



KÜCHE!



WOHNEN!



ZIMMER!



BADEZIMMER 2!



DACHTERRASSE!



DACHTERRASSE!



DACHTERRASSE!



DACHTERRASSE!



AUßENANSICHT!



## GRUNDRISS!

