

## Vermietete Kapitalanlage-Wohnung!



Ihr Ansprechpartner



W. Kucera

### Allgemein:

<b>Objektnr. extern:</b>	Krn 10922
<b>Vermarktungsart:</b>	Kaufen
<b>Ort:</b>	79183 Waldkirch
<b>Wohnfläche:</b>	58,36 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	58,36 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0
<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19 % Mwst.

<b>Nutzungsart:</b>	Anlage
<b>Objektart:</b>	Wohnung (Etage)
<b>Verfügbar ab:</b>	Vermietet
<b>Vermietbare Fläche:</b>	58,36 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,5
<b>Zustand:</b>	Gepflegt

### Preise:

**Kaufpreis:** 240.000,00 €

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

## Energiepass:

<b>Art des Ausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	07-2027
<b>Baujahr:</b>	1999	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Wertklasse:</b>	D	<b>Energieverb.-Kennwert:</b>	113.2 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>	07641-95499-0	<b>Faxnummer:</b>	07641-95499-29
<b>E-Mail:</b>	kucera@kern-immobilien.de		

## Infrastruktur:

## Objektbeschreibung:

HIER LÄSST ES SICH WOHNEN!

Diese Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des gepflegten Mehrfamilienhauses. Der Aufzug bringt Sie bequem zur Wohnungstür. Zweieinhalb Zimmer auf knapp 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die Ausstattung Baujahres-entsprechend - hier lässt es sich wohnen. Und zum Entspannen lädt der schöne, überdachte Balkon ein!

Die Wohnung ist momentan vermietet, die vereinbarte Kaltmiete beträgt ab dem 01.11.2024 630 € pro Monat.

Rufen Sie uns an - wir sind gerne für Sie da!

## Lage:

WALDKIRCH-STADT – Gesamtstadt 21.000 Einwohner, Kernstadt 12.000 Einwohner

Waldkirch ist das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum des Elztals. Die Stadt ist in bewaldete Gebirgshänge eingebettet; im Osten der Stadt erhebt sich der mächtige Kandel; im Westen wacht die Kastelburg über die Stadt. Die Stadt hat ihr mittelalterliches Bild um die ehemalige Klosterkirche St. Margarethen und dem Marktplatz herum bis in die heutige Zeit bewahren können und ist zurecht ein touristischer Magnet; zum Stadtbild zählt auch die 5. Jahreszeit. Die Stadt erwarb sich 2002 das Siegel citta-slow - lebenswerte Stadt ([www.citta-slow.de](http://www.citta-slow.de)). Waldkirch bietet vieles, was das Wohnen attraktiv macht: Natur, Freizeiteinrichtungen, stadtnahe Arbeitsplätze, u.a.m.

Verbindungen:

Mit dem Auto sind es zur Autobahn 12 km (Freiburg-Nord – Anschluss Nr. 61), nach Freiburg 17 km und Emmendingen 12 km.

Die Breisgau-S-Bahn verbindet Waldkirch halbstündlich mit Freiburg. Die Buslinien 7201 nach Emmendingen, 7272 über Simonswald nach Furtwangen, Linien auf den Kandell (7216 über St. Peter, St. Märgen bis Hinterzarten) schaffen weitere attraktive Verbindungen.

Infrastruktur:

Waldkirch verfügt über mehrere Kindergärten (teils mit Ganztagsbetreuung),

1 Grund-, (Ganztags-)Haupt- und Werkrealschule, 1 berufliches Schulzentrum mit Wirtschaftsgymnasium, 1 Allgemeinbildendes Gymnasium. An der Grundschule gibt es Förderklassen. Gesondert gibt es 1 Förderschule sowie 1 Sehbehindertenschule. Waldkirch ist eine Einkaufsstadt mit überörtlichen Versorgungsfunktionen. Die medizinische Versorgung wird mit einem Krankenhaus und zahlreichen Arztpraxen sowie einigen Apotheken sichergestellt.

[www.stadt-waldkirch.de](http://www.stadt-waldkirch.de)

## **Ausstattung:**

BAUJAHRES-ENTSPRECHEND!

- Böden mit Holz-Parkett und Fliesen belegt
- Gas-Zentralheizung
- weiße Kunststoff-Fenster mit Außen-Rollläden
- Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- Balkon
- separater Abstellraum beim Parkdeck
- eigener Kfz-Carportplatz
- Aufzug im Haus

## **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

WOHNZIMMER!



DIE KÜCHE



SCHLAFZIMMER!



BADEZIMMER!



WOHNZIMMER!



BALKON!



ZUFAHRT CARPORTS!



GRUNDRISS!

