

## Viel Licht und Sonne!



Ihr Ansprechpartner



Hayrettin Durmus

### Allgemein:

**Objektnr. extern:** 2025-585  
**Vermarktungsart:** Kaufen  
**Ort:** 79350 Sexau  
**Wohnfläche:** 92,53 m<sup>2</sup>  
**Etage:** 1  
**Anzahl Schlafzimmer:** 2,0  
**Anzahl Stellplätze:** 1,0  
**Ausstattungskategorie:** Standard

**Nutzungsart:** Wohnen  
**Objektart:** Wohnung (Etage)  
**Verfügbar ab:** Bezugsfrei!  
**Kellerfläche:** 6,00 m<sup>2</sup>  
**Anzahl Zimmer:** 3,5  
**Anzahl Badezimmer:** 1,0  
**Zustand:** Modernisiert

### Preise:

**Kaufpreis:** 350.000,00 €

## Energiepass:

<b>Art des Ausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2034-05-02
<b>Baujahr:</b>	1968	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Wertklasse:</b>	C	<b>Energieverb.-Kennwert:</b>	86.20 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

<b>Name:</b>	Hayrettin Durmus	<b>Straße:</b>	Am Stadtgarten 1
<b>Ort:</b>	79312 Emmendingen	<b>Telefon:</b>	00497641954990
<b>E-Mail:</b>	durmus@kern-immobilien.de		

## Infrastruktur:

## Objektbeschreibung:

HIER FÜHLEN SIE SICH BESTIMMT WOHL!

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause im charmanten Sexau! Diese modernisierte Etagenwohnung bietet Ihnen auf über 92 m<sup>2</sup> eine einladende Wohnatmosphäre. Mit insgesamt 3,5 Zimmern, darunter 2 gemütliche Schlafzimmer und ein funktionales Badezimmer, eignet sich dieses Objekt ideal für Paare oder kleine Familien. Die Ausstattung überzeugt durch eine gelungene Mischung aus hochwertigem Fertigparkett, Laminat und hellen Fliesenböden, die den Räumlichkeiten eine warme und zeitgemäße Ausstrahlung verleihen.

Hervorzuheben ist auch der ansprechende Balkon, der Ihnen die Möglichkeit bietet, entspannte Stunden im Freien zu genießen. Die Wohnung ist Bezugsfrei und kann individuell nach Ihren Vorstellungen bezogen werden. Nutzen Sie diese Gelegenheit, ein liebevoll modernisiertes Domizil in einer charmanten Umgebung zu erwerben, das Ihnen hohen Wohnkomfort auf einer Ebene bietet. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt persönlich vorzustellen!

Besonderheit: Für den Käufer fällt beim Kauf dieser Immobilie keine Provision von unserer Seite an, da es sich um ein Objekt aus dem Eigenbestand handelt.

## Lage:

WOHNEN IM SCHÖNEN SEXAU!

Diese attraktive Etagenwohnung befindet sich in der idyllischen Gemeinde Sexau, eingebettet in die malerische Landschaft des Breisgaus. Sexau zeichnet sich durch seine ruhige und zugleich gut angebundene Lage aus, die perfekte Voraussetzungen für ein harmonisches Wohnen bietet. Innerhalb des Ortes befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Einrichtungen sowie eine

Auswahl an Schulen und Kindergärten, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.

Die Region um Sexau ist bekannt für ihre naturnahe Umgebung und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Wanderrouten und Radwege führen durch die reizvolle Umgebung und laden zur aktiven Entspannung ein. Dank der günstigen Verkehrsanbindung erreicht man in kurzer Fahrzeit die nächstgelegenen Städte wie Freiburg im Breisgau, die eine umfassende Infrastruktur sowie zahlreiche kulturelle und wirtschaftliche Angebote bereithalten. Diese attraktive Kombination aus beschaulichem Wohnort und der Nähe zu urbanen Zentren macht diese Lage besonders reizvoll für Familien, Paare und Berufspendler.

## **Ausstattung:**

GEPFLEGT!

- Böden mit Fertigparkett, Laminat und Fliesen belegt
- überwiegend weiße, doppelt verglaste Kunststofffenster aus 2006 mit (teilweise elektrischen) Außen-Rollläden
- helles Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fenster
- Zentralheizung (Gas) aus 2016
- überdachter Balkon
- eigener Kelleranteil
- 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/wunschkaeuer-finden/objekte](http://www.kern-immobilien.de/verkaufen/wunschkaeuer-finden/objekte)

## Bilder

AUßENANSICHT



WOHN-ESSZIMMER



BADEZIMMER



BADEZIMMER



ZIMMER



ZIMMER



ANSICHT VON OBEN



ANSICHT VON OBEN



ANSICHT VON OBEN



ANSICHT VON OBEN



AUßENANSICHT



GRUNDRISS

