

## Wohnen im beliebten Denzlingen!



Ihr Ansprechpartner



### Allgemein:

<b>Objektnr. extern:</b>	Krn 10891
<b>Vermarktungsart:</b>	Kaufen
<b>Ort:</b>	79211 Denzlingen
<b>Wohnfläche:</b>	71,40 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Provision:</b>	3,57% inkl. 19 % Mwst.

<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen
<b>Objektart:</b>	Wohnung (Etage)
<b>Verfügbar ab:</b>	Vermietet!
<b>Gesamtfläche:</b>	71,40 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0
<b>Ausstattungskategorie:</b>	Gehoben

### Preise:

**Kaufpreis:** 289.000,00 €

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

## Energiepass:

**Art des Ausweises:** VERBRAUCH  
**Baujahr:** 1970  
**Wertklasse:** E

**Gültig bis:** 10-2028  
**Befuerung:** Oel  
**Energieverb.-Kennwert:** 137 kWh/m<sup>2</sup>/a

## Ansprechpartner:

**Firma:** Kern Immobilien  
**Straße:** Am Stadtgarten 1  
**Telefon:** 07641-95499-0  
**E-Mail:** kucera@kern-immobilien.de

**Name:** W. Kucera  
**Ort:** 79312 Emmendingen  
**Faxnummer:** 07641-95499-29

## Infrastruktur:

### Objektbeschreibung:

HIER LÄSST ES SICH WOHNEN!

Diese vor vier Jahren komplett modernisierte Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss des gepflegten Mehrfamilienhauses. Drei Zimmer auf gut 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, alles neu - hier lässt es sich wohnen. Und zum Entspannen lädt der schöne, überdachte Balkon ein! Die Wohnung ist momentan vermietet, der Mietvertrag wurde im Jahr 2020 geschlossen.

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

### Lage:

ZENTRAL 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:

### WOHNUNG KOMPLETT MODERNISIERT!

- Böden mit Design-Vinyl belegt
- Öl-Zentralheizung aus 2011
- weiße Kunststoff-Fenster
- Einbauküche auf Wunsch zur Übernahme
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- zwei Abstellräume, davon einer mit Fenster
- schöner, überdachter Balkon in Nord/West-Ausrichtung
- eigener, großer Kelleranteil
- eigene Garage

## Bilder

KÜCHE!



WOHNZIMMER!



FLUR!



BADEZIMMER!



WC!



GRUNDRISS!



BALKON!

