

EXPOSÉ

Über den Dächern von Denzlingen: Vierzimmerwohnung mit 117 m² Wohnfläche + 30 m² Panorama-Dachterrasse



ECKDATEN

Objektart: Terrassenwohnung

Adresse: 79211 Denzlingen

Baujahr: 1978

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 117 m²

Etage: 6

Tiefgarage: Anzahl 1

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Wesentlicher Energieträger: Erdgas leicht

Kaufpreis
€ 375.000,-

Norbert Schwaninger Immobilien

Habsburgerstraße 125 • 79104 Freiburg • Tel.: +49(0)761285024

info@schwaninger-immobilien.de • www.schwaninger-immobilien.de

> Terrassenwohnung
> Denzlingen
> 4 Zimmer

> 117 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 239383



Objekteckdaten:

Objektart	Terrassenwohnung
Adresse	79211 Denzlingen
Baujahr	1978
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	117 m ²
Kaufpreis	375.000,- €
Etage	6
Tiefgarage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieverbrauchskennwert	111 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-10-01
Energieausweis gültig bis	30.09.2028
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1978
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
WBS erforderlich	nein
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Erdgas leicht
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Ab sofort
Provision für Käufer	3,57 %
Provision für Verkäufer	3,57 %
Provisionshinweis	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer (derzeit 19%) vom notariell beurkundeten Kaufpreis. Sie ist mit Abschluss des Kaufvertrages verdient und fällig. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Objektbeschreibung:

Willkommen über den Dächern von Denzlingen!

Die hier zum Verkauf stehende Vierzimmerwohnung im 6. Obergeschoss erreichen Sie bequem mit dem Fahrstuhl, der Sie direkt bis vor Ihre Wohnungstüre bringt.

Die Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung, welche jeden Quadratmeter optimal nutzt und den lebendigen Wohnbereich durch Flur mit Garderoben charmant von den privaten Schlafräumen trennt. Herzstück der Wohnung ist der großzügige, offene Wohn- und Essbereich. Von hier aus erreichen Sie sowohl das absolute Highlight, die riesige Dachterrasse, als auch die separate Südloggia.

Drei Zimmer eignen sich perfekt z.B. zur Nutzung als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Home-Office-Bereiche., wobei eines der Schlafzimmer einen weiteren Zugang auf die Loggia bietet. Die Wohnung verfügt ferner über zwei Badezimmer.

Einbauschränke befinden sich sowohl im Elternschlafzimmer als auch im Flur mit der Garderobe.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. Jedoch sind die Küche und die beiden Badezimmer in die Jahre gekommen. Hier bietet sich Ihnen die Gelegenheit, dieses Immobilienjuwel durch eine zeitgemäße Modernisierung ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen in ein modernes Luxus-Penthouse zu verwandeln.

Umfangreiche energetische Modernisierungen wurden am Gesamtgebäude bereits durchgeführt. So wurden vor Kurzem die Flachdächer einschließlich der Dachterrasse erneuert und zusätzlich wärmeisoliert.

Die Wohnung steht leer und kann nach Kauf sofort genutzt werden.

Ausstattung:

- Zur Wohnung gehören ein Kfz.- Stellplatz in der Untergeschossgarage sowie ein Kellerabteil.
- Gas- Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung Bj. 2010
- Aufzug vom Keller bis vor die Wohnungstüre.
- Telefon- und Internetanschluss in der Wohnung.
- Glasfaseranschluss liegt bereits im Gebäude.
- Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich in einem der beiden Badezimmer.
- Die Fenster und die Balkontüren sind isolierverglast.
- Die Wohnräume haben Laminatböden.
- In der Küche und in den Badezimmern wurden Fliesen verlegt.
- Die Badezimmer sind mit einer Badewanne, bzw. mit einer Dusche ausgestattet.
- Die Küche ist mit einer Küchenzeile ausgestattet.
- Eine Haustür- Gegensprechanlage und der Sicherungskasten befinden sich in der Diele.

- > Terrassenwohnung
- > Denzlingen
- > 4 Zimmer

- > 117 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 239383



Lagebeschreibung:

Das perfekte Zuhause für Familien und Senioren:

Kurze Wege bieten Ihnen einen entspannten Alltag. Hier erledigen Sie alles Wichtige bequem zu Fuß. Ob der morgendliche Weg zu Kindergarten und Schule, der Einkauf im Lebensmittelgeschäft oder der Nachmittag im Schwimmbad, auf dem Spielplatz oder im Park - alles liegt nur wenige Schritte, bzw. wenige Gehminuten entfernt. Auch die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Ärzte und eine Apotheke gesichert. Bushaltestellen und entspannte Parkmöglichkeiten direkt vor Ort runden diese tolle Lage perfekt ab.

Wissenswertes über die lebendige Gemeinde Denzlingen können Sie auf der Webseite unter www.denzlingen.de in Erfahrung bringen.

Sonstiges:

Bei Interesse übersenden wir Ihnen gerne unser Exposé mit weiteren Objektangaben. Einen Besichtigungstermin können Sie ebenfalls gerne mit unserem Büro verabreden. Die Wohnung steht leer und kann sofort nach Kauf bezogen werden.

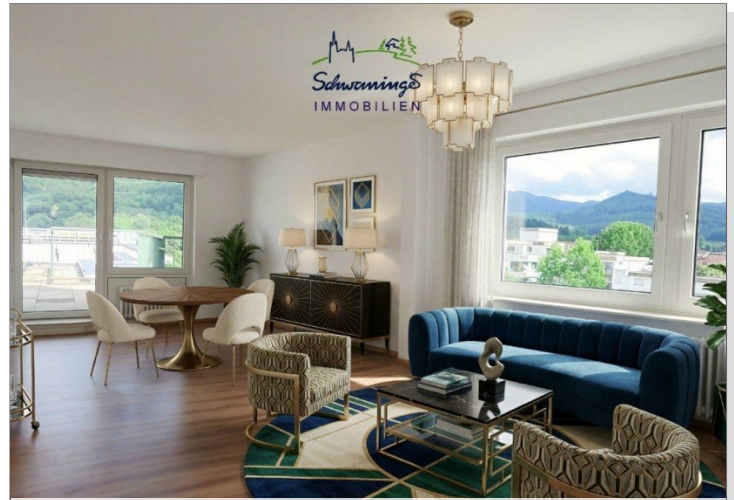
ALLGEMEINER HINWEIS

Einzelne in diesem Exposé enthaltene Pläne und Fotografien wurden zur Verbesserung der visuellen Darstellung mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) nachbearbeitet. Die Darstellungen können daher vom tatsächlichen Zustand abweichen und sind unverbindlich.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer, von Behörden oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für die dargestellten Fotos und Flächen wird keine Haftung übernommen. Das hier veröffentlichte Exposé dient ausschließlich der unverbindlichen Vorabinformation. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Objektbilder:



Einrichtungsbeispiel Wohn- Essbereich



Einrichtungsbeispiel Schlafzimmer mit Loggia



Einrichtungsbeispiel Badezimmer mit Badewanne

- > Terrassenwohnung
- > Denzlingen
- > 4 Zimmer

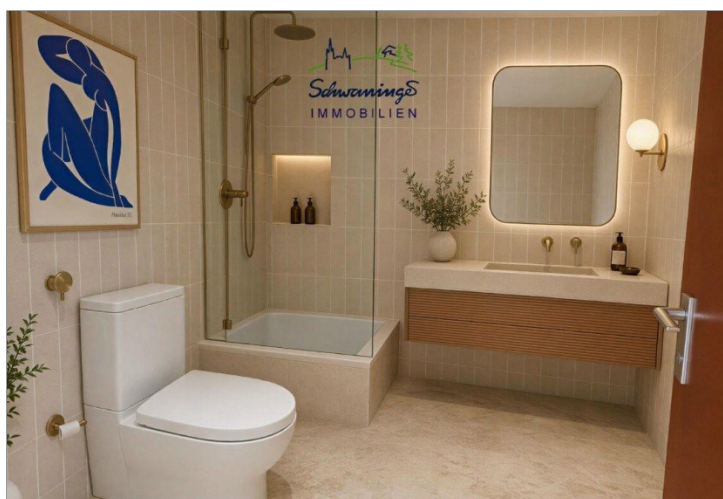
- > 117 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 239383



Einrichtungsbeispiel Kinderzimmer



Einrichtungsbeispiel Gäste-/ Arbeitszimmer



Einrichtungsbeispiel Bad mit Dusche u. WM Anschluss



Einrichtungsbeispiel Südloggia



Einrichtungsbeispiel Küche



Wohn- Essbereich Originalfoto

- > Terrassenwohnung
- > Denzlingen
- > 4 Zimmer

- > 117 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 239383



Wohnbereich Originalfoto



Blick ins Bad mit Badewanne



Schlafzimmer mit Loggia



Blick ins Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss



Blick ins Kinderzimmer



Blick in die Küche

- > Terrassenwohnung
- > Denzlingen
- > 4 Zimmer

- > 117 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 239383



Blick ins Arbeits-/ Gästezimmer



Ausblick Richtung Osten



Loggia mit Ausblick Richtung Südwesten



Ausblick Richtung Südosten

- > Terrassenwohnung
- > Denzlingen
- > 4 Zimmer

- > 117 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 239383



Digitalisierter Wohnungsgrundriss
als Einrichtungsbeispiel, ohne
Gewähr für Flächenangaben



> 117 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 239383

Firmendaten:

Habsburgerstraße 125

79104 Freiburg

Tel.: +49 (0) 761 / 285024

Email: info@schwaninger-immobilien.de

Internet: www.schwaninger-immobilien.de

Vertretungsberechtigter:

Norbert Schwaninger

Registergericht: Amtsgericht Freiburg

Bismarckallee 2, 79098 Freiburg

Registernummer: HRA 3917

Tel.: +49 (0) 761 / 2050, Email: Register@AGFreiburg.justiz.bwl.de

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE221975409

Behördliche Zulassung/ Aufsichtsbehörde:

Erlaubnis nach § 34 c GewO

IHK Südlicher Oberrhein,

Bismarckallee 18-20, 79098 Freiburg, Tel.: +49 (0) 761 / 38580,

Email: info@freiburg.ihk.de

Ihre Notizen: