

## Aussichten die Begeistern

Preis: 320.000 €



### Artikel

Artikel URL: <https://wohnverdienst.de/238537>

Artikelnummer #238537

### Anbieter

**ImmobilienCenter**

**Kontaktperson:** Rolf Dieffenbacher

**Telefon:** +49 761 2182 1583

**Fax:** +49 761 2182 1973 Bismarckallee 10, 79098 Freiburg im Breisgau, Deutschland

### Anzeigen Informationen

**Typ:** Kaufangebote

**Veröffentlicht am :** 24.11.23

### Preis

**Preis:** 320.000 €

**Provision:** prov.frei

**Im Kaufpreis enthalten:** Nein

### Details

**Wohnfläche:** 79 (m<sup>2</sup>)

**Anzahl Zimmer:** 3

**Anzahl Badezimmer:** 1

# Aussichten die Begeistern

Preis: 320.000 €

## Objektbeschreibung

**Beschreibung:** Diese reizende 3-Zimmer-Eigentumswohnung ist Teil eines Mehrfamilienhauses mit 23 Wohneinheiten in zentraler Lage. Sie thront auf der obersten Etage und verwöhnt ihre Bewohner mit einem bezaubernden Panoramaausblick auf den Schwarzwald. Ein Aufzug erleichtert den Zugang zur Wohnung, was besonders im obersten Stock von großem Vorteil ist.

Durchgeführte Modernisierungen:- Austausch der Heizungsanlage (2014)- Austausch der Fenster (2014 / Rest 2017)- Sanierung der TG Durchgänge von Haus zu TG 2023- Sanierung Dach Aufzugsüberfahrt 2023

**Lage:** Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und dem Bürgerhaus. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel gestaltet den Alltag äußerst komfortabel.

Die Gemeinde Denzlingen ist ein attraktiver Wohnort, der eine ausgewogenen Kombination aus urbanem Komfort, Freizeitmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und kulturelle Möglichkeiten bietet. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung zu Freiburg und Emmendingen macht es zu einer idealen Wahl für Pendler und Familien.

### Entfernungen:

Die Gemeinde liegt ca. 10 km nordöstlich von Freiburg und ca. 5 km südöstlich von Emmendingen. Beide Städte sind bequem mit dem Auto oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Diese zentrale Lage ermöglicht es, die Vorzüge beider Städte zu genießen.

### Bildung:

Denzlingen verfügt über mehrere Bildungseinrichtungen, darunter Grundschulen, weiterführende Schulen und Kindergärten.

### Infrastruktur:

Die Infrastruktur in Denzlingen ist ausgezeichnet. Es gibt eine breite Palette von Geschäften, Supermärkten und Dienstleistern, die den täglichen Bedarf decken. Ärzte, Apotheken und Gesundheitseinrichtungen sind ebenfalls leicht erreichbar. Überdies versorgt regelmäßig ein Wochenmarkt die Bewohner mit frischen regionalen Produkten.

### Freizeit/ Kultur:

Die Umgebung von Denzlingen bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie beispielsweise der Stadtpark, verschiedenen Sportanlagen und das bekannte Schwimmbad „Mach Blau“. Die Nähe zum Schwarzwald eröffnet weitere Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und Erkunden der Natur.

Denzlingen hat ein lebendiges kulturelles Leben. Es gibt Veranstaltungen, Konzerte und kulturelle Festivals, die das ganze Jahr über stattfinden. Zudem gibt es lokale Kunstausstellungen, die zur kulturellen Vielfalt der Gemeinde beitragen.

### Verkehrsanbindung:

Die Gemeinde ist sehr gut an das Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahn A5 ist nur eine kurze Fahrt entfernt, was die Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen erleichtert. Außerdem gibt es einen Bahnhof, der regelmäßige Verbindungen nach Freiburg/Basel und Richtung Emmendingen/ Karlsruhe bietet. Die Nähe zum Flughafen Basel-Mulhouse-Freiburg sorgt für eine bequeme Anbindung an den internationalen Luftverkehr.

**Weitere Angaben / Freitext:** Provisionshinweis:

Diese Immobilie wird so angeboten, dass kein Maklervertrag mit dem

## Aussichten die Begeistern

Preis: 320.000 €

Kaufinteressenten abgeschlossen wird. Die Vergütung bei der Vermittlung dieser Immobilie trägt ausschließlich der Verkäufer. Der Immobilienmakler ist der alleinige Interessenvertreter des Verkäufers und vereinbart mit dem Kaufinteressenten weder eine Vergütung, noch wird ein Maklervertrag abgeschlossen.

Hinweis:

Bitte beachten Sie die gesetzlichen Austausch- und Nachrüstungsverpflichtungen nach dem GEG.

Weitere Informationen finden Sie hier:

<https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/energetische-sanierung/geg-was-aendert-sich-mit-dem-gebäudeenergiegesetz-13886>

**Objektnummer:** 2023 -1896

## Weitere Details & Energie

**Baujahr:** 1977

**Erstellungsdatum des Energieausweises:** ab 01. Mai 2014 (EnEV 2014)

**Energieausweistyp:** Verbrauchsausweis

**Bedarf/ Verbrauch:** 119 (kWh/(m<sup>2</sup>\*a))

**Energieeffizienzklasse:** D

**Energieverbrauch für Warmwasser enthalten:** Ja

**Wesentlicher Energieträger:** Gas

**Heizungsart:** Zentralheizung

## Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale: <BR /> <BR />- Tiefgaragenstellplatz<BR /> <BR />Nach kurzer Fahrt mit dem Aufzug betreten Sie die Wohnung über eine kleine Diele. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur separaten und stilvollen Küche, die ausreichend Platz für die Zubereitung von kulinarischen Kreationen bietet. Ein abschließbarer Vorratsraum im Flur steht Ihnen für Vorräte und Haushaltsgeräte bereit. <BR /><BR />Direkt neben der Küche befindet sich das Zentrum der Wohnung: Das großzügige Wohn-/ Esszimmer mit Zugang zum überdachten Süd-Ostbalkon. Dieser ist der perfekte Ort, um den Tag mit einem Morgenkaffee zu starten.<BR /><BR />Über einen kleinen Flur erreichen Sie die restlichen Räume der Wohnung: zwei komfortable Zimmer – aktuell als Schlafzimmer und Kinderzimmer genutzt – ein WC sowie ein ansprechendes Duschbad mit Waschmaschinenanschluss.<BR /><BR />Modernes Ambiente: Die Wohnung besticht durch eine freundliche und helle Ausstattung, harmonisch vereint mit modernem Design. <BR /><BR />Der zur Wohnung gehörende Stellplatz in der Tiefgarage ist im Kaufpreis bereits enthalten. <BR /><BR />Gemeinschaftsräume:<BR />Der Hausgemeinschaft stehen ein Wasch-/Trockenraum, ein Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen sowie Containerboxen für die Müllentsorgung zur Verfügung. Ein freundlicher Kinderspielplatz mit Sitzgelegenheiten rundet die Wohnanlage ab.

## Aussichten die Begeistern

Preis: 320.000 €

### Beschreibung

Diese reizende 3-Zimmer-Eigentumswohnung ist Teil eines Mehrfamilienhauses mit 23 Wohneinheiten in zentraler Lage. Sie thront auf der obersten Etage und verwöhnt ihre Bewohner mit einem bezaubernden Panoramaausblick auf den Schwarzwald. Ein Aufzug erleichtert den Zugang zur Wohnung, was besonders im obersten Stock von großem Vorteil ist. Durchgeführte Modernisierungen:- Austausch der Heizungsanlage (2014)- Austausch der Fenster (2014 / Rest 2017)- Sanierung der TG Durchgänge von Haus zu TG 2023- Sanierung Dach Aufzugsüberfahrt 2023

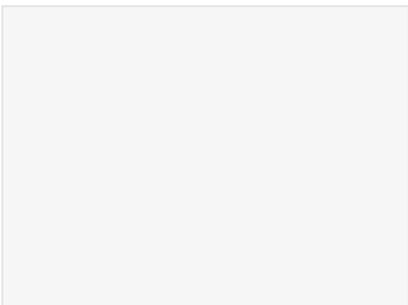
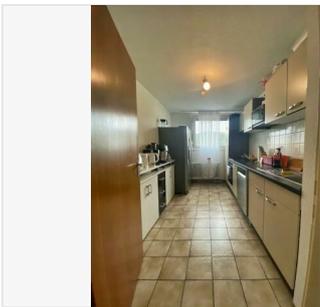
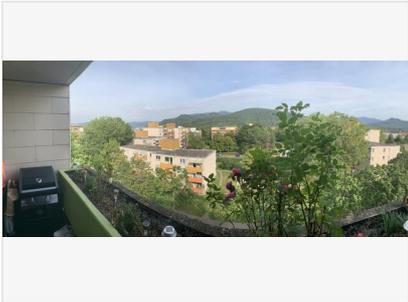
### Objekt Standort

[Denzlingen, Deutschland](#)

# Aussichten die Begeistern

Preis: 320.000 €

## Produktbilder



## Aussichten die Begeistern

Preis: 320.000 €

