Wir leben unsere Leidenschaft







Objektnummer 2878

Denzlingen - 2 Zimmer | Direkt einziehen: Frisch renoviert, Sonnenbalkon, Aufzug, TG, in Niedrigenergiebauweise

Eckdaten

Kaufpreis	***235.000,00 €***
Provision	***3,57% inkl. MwSt.***
Courtagehinweis	***Die Courtage in Höhe von 3,57 % (inkl. der gesetzlichen Mehrv dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertrags stellt eine Provisionsteilung zwischen Verkäufer und Käufer z Maklergebühr in Höhe von 6% zzgl. MwSt. dar. inkl. MwSt.***
Wohnfläche	***45,0 m²***
Anzahl Zimmer	***2,0***
Teilbar ab	***45,0 m²***

Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: info@immobilien-sauer.de

Online ansehen

Baujahr	*1999*
Zustand	*Teil/Vollrenoviert*
Bad	*Wanne*
Bodenart	*Parkett*
Heizungsart	*Zentral*
Befeuerung	*Gas, Solar*
Fahrstuhl	*Personen*
Stellplatzart	*Tiefgarage*
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	*Südwest*
Barrierefrei	
Seniorengerecht	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Verbrauchsausweis*
Gültig bis	*14.11.2027*
Energiekennwert	*49,00 kWh/(m²*a)*

Objektbeschreibung

Lage

Denzlingen verbindet die unmittelbare Nähe zu Freiburg mit hoher Lebensqualität und einem bemerkenswert vielseitigen Freizeitangebot. Die Wohnung liegt in einem gewachsenen, angenehm begrünten Wohngebiet, von dem aus sich die Vorzüge der Gemeinde gut erschließen lassen. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte und Apotheken sorgen für kurze Wege im Alltag. Restaurants, gemütliche Cafés und eine abwechslungsreiche Gastronomie laden dazu ein, den Feierabend oder das Wochenende ganz in der Nähe zu genießen.
Auch kulturell und sportlich hat Denzlingen einiges zu bieten. Das Kultur- und Bürgerhaus, ein lebendiges Vereinsleben und regelmäßige Veranstaltungen prägen das Gemeindeleben. Das beliebte Sport- und Familienbad MACH' BLAU mit Hallenbad, großzügigem Freibad und Saunalandschaft bietet Erholung zu jeder Jahreszeit. Wer seine Freizeit lieber draußen verbringt, findet zahlreiche Spazier-, Wander- und Radwege durch die reizvolle Landschaft des Breisgaus, entlang der Glotter und bis in die Ausläufer des Schwarzwalds.
Besonders angenehm ist die Verbindung nach Freiburg. Neben der guten Anbindung an Bus und Bahn führen attraktive Radwege abseits des starken Autoverkehrs durch die Landschaft und über ruhige Neben- und Wirtschaftswege bis nach Freiburg. So lassen sich Beruf, Einkauf und Freizeit auch ohne tägliche Autofahrt miteinander verbinden.
Eine Wohnlage, die kurze Wege, ein lebendiges Umfeld und einen hohen Freizeitwert auf angenehme Weise vereint.

Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte Zweizimmerwohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines 1999 errichteten Mehrfamilienhauses in Denzlingen. Mit rund 44,60 m² Wohnfläche, einer gut durchdachten Raumaufteilung und einem außergewöhnlich großzügigen Süd-/Südwestbalkon bietet sie ein attraktives Wohnangebot für Singles und Paare.
Helle, lichtdurchflutete Räume, Parkettböden und frisch renovierte Wandflächen prägen das Erscheinungsbild der Wohnung. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche, einladende Wohnatmosphäre. Das Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und erschließt zugleich die separate Küche. Ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer ergänzen die Raumaufteilung.
Besonders hervorzuheben ist der großzügige, vollständig überdachte Süd-/Südwestbalkon. Seine Abmessungen bieten ausreichend Platz für einen gemütlichen Ess- und Aufenthaltsbereich im Freien. Beide Wohnräume verfügen über einen direkten Zugang zum Balkon. Die sonnige Ausrichtung und der schöne Blick über die Dächer der umliegenden Wohnbebauung bis zu den bewaldeten Höhenzügen verleihen der Wohnung eine besondere Wohnqualität.
Die Wohnanlage wurde in Niedrigenergiebauweise errichtet und verfügt neben einer wärmegedämmten Gebäudehülle über eine solarthermische Anlage auf dem Dach.
Ein Aufzug ermöglicht einen komfortablen Zugang zum zweiten Obergeschoss und macht die Wohnung damit auch für Menschen interessant, die möglichst auf das Treppensteigen verzichten möchten.
Ein eigener Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz vervollständigen das Angebot.
Die Wohnung steht ab sofort zur Verfügung und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch zum Erwerb mit anschließender Vermietung.

Ausstattung

Die 1999 errichtete Wohnanlage wurde gemäß der ursprünglichen Baubeschreibung in Niedrigenergiebauweise erstellt. Die massive Baukonstruktion verfügt über einen entsprechend ausgeführten Wärmeschutz. Die Außenwände sind laut Baubeschreibung mit einem 14 cm starken Vollwärmeschutz und die Dachkonstruktion mit einer 26 cm starken mineralischen Wärmedämmung versehen.
Die Kunststofffenster sind mit Isolierverglasung ausgestattet. Rollläden ergänzen den Sonnen- und Sichtschutz.
Die Wärmeversorgung erfolgt über eine zentrale Gasheizungsanlage mit Heizkörpern und Thermostatventilen. Eine solarthermische Anlage auf dem Dach ergänzt die technische Gebäudeausstattung. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral. Ein aktueller Energieausweis wird nachgereicht.
Die Wohn- und Schlafräume verfügen über Parkettböden und frisch renovierte Wandflächen. Großzügige Fenster- und Fenstertürelemente gewährleisten eine ausgezeichnete natürliche Belichtung und sorgen für ein helles, freundliches Wohnambiente.
Die vom Wohnzimmer aus zugänglicher, separater Küche ist mit einem Fliesenboden, einem Fliesenspiegel sowie den erforderlichen Anschlüssen für eine individuelle Kücheneinrichtung ausgestattet. Eine Einbauküche ist derzeit nicht vorhanden.
Das raumhoch geflieste Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit Duschmöglichkeit, ein Waschbecken, WC, Spiegelablage und Handtuchheizkörper.
Der außergewöhnlich großzügige Süd-/Südwestbalkon ist vollständig überdacht und mit einer witterungsbeständigen Balkonbrüstung aus blickschützenden Fassadenplatten ausgestattet. Die beiden Zugänge aus dem Wohn- und Schlafzimmer sowie die schöne Aussicht in Richtung der umliegenden Berge unterstreichen den hohen Wohnkomfort.
Zur weiteren Ausstattung gehören ein Aufzug, eine Gegensprechanlage sowie ein eigener Kellerraum im Untergeschoss.
Der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz Nr. 64 wird für zusätzlich 15.000 EUR angeboten. Der Kaufpreis der Wohnung beträgt 220.000 EUR, der Gesamtkaufpreis einschließlich Stellplatz somit 235.000 EUR.
Die Wohnung ist sofort bezugsfrei.

SAUER Wohnbau & Immobilien GmbH

Wir leben unsere Leidenschaft









Sauer Wohnbau GmbH und Sauer Immobilien GmbH • Silberbachstraße 19 • 79100 Freiburg

Tel.: 0761 / 70 33 2 – 0 • Mail: info@immobilien-sauer.de

Online ansehen