SAUER Wohnbau & Immobilien GmbH

Wir leben unsere Leidenschaft







Objektnummer 2864

Denzlingen - Vermietete Gartengeschoss Wohnung mit Südterrasse inkl. TG Stpl.

Eckdaten

Kaufpreis	*96.000,00 €*
Provision	*3,57% inkl. MwSt. 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. Alle Angaben s ausschließlich auf den Informationen, die uns von unserem A Alleinauftrag handeln, zur Verfügung gestellt worden sind. ink*

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

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

Online ansehen

Wohnfläche	*28,0 m²*
Anzahl Zimmer	*1,0*
Anzahl Badezimmer	*1,0*
Anzahl Terrassen	*1,0*
Anzahl Wohn / Schlafzimmer	*1,0*
Teilbar ab	*28,0 m²*
Baujahr	*1975*
Zustand	*Teil/Vollrenoviert*
Bad	*Dusche*
Küche	*Pantry*
Bodenart	*Laminat*
Heizungsart	*Zentral*
Befeuerung	*Gas*
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	*Süd*
Wasch / Trockenraum	
Dachform	*Flachdach*

Energieausweis

Energieausweistyp	*Verbrauchsausweis*
Gültig bis	*03.09.2033*
Energiekennwert	*117,00 kWh/(m²*a)*
Mit Warmwasser	*Ja*

Objektbeschreibung

Lage

Die Immobilie befindet sich, nahe des Schwimmbades, in einem gewachsenen Wohngebiet von Denzlingen. Das Umfeld ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und bietet eine angenehme Verbindung aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit der örtlichen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie gastronomische Angebote sind innerhalb von Denzlingen gut erreichbar. Familien profitieren zudem von einem vielseitigen Angebot an Kindertagesstätten und Schulen. Der nahe gelegene Mauracher Berg und die umliegende Landschaft laden zu Spaziergängen, Radtouren und weiteren Freizeitaktivitäten im Grünen ein.
Über den Bahnhof Denzlingen bestehen regelmäßige Verbindungen in Richtung Freiburg, Emmendingen und in den Schwarzwald. Auch mit dem Auto ist Freiburg aufgrund der guten Verkehrsanbindung schnell erreichbar. Verschiedene Bus-, Carsharing- und Fahrradangebote ergänzen die Mobilitätsmöglichkeiten vor Ort.
Damit verbindet die Lage ein angenehmes Wohnumfeld mit kurzen Wegen, einer guten Infrastruktur und der Nähe zur Stadt Freiburg.

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im südseitigen Gartengeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses in Denzlingen. Auf ca. 28,33 m² Wohnfläche bietet sie einen hellen Wohn- und Schlafbereich, eine Pantryküche sowie ein 2024 modernisiertes Badezimmer.
Die breite Fensterfront führt direkt auf die vollständig überdachte Südterrasse. Von hier eröffnet sich der Blick auf die großzügige gemeinschaftliche Rasenfläche – ideal für entspannte Stunden im Freien.
Im Detail:
Die Wohnung verfügt über einen großzügigen und gut geschnittenen Wohn- und Schlafbereich, der mit Laminatboden ausgestattet ist. Eine große Fensterfront (3-Fachverglast) sorgt für angenehme Lichtverhältnisse und ermöglicht den direkten Zugang zur vollständig überdachten Südterrasse. Diese ist mit Waschbetonplatten belegt und zur gemeinschaftlichen Grünfläche ausgerichtet.
Die Pantryküche ist im Kaufpreis enthalten. Das innenliegende Badezimmer wurde 2024 modernisiert und ist mit einer Dusche samt Abtrennung, einem Handwaschbecken, einem WC sowie einer automatischen Abluft ausgestattet.
Zur Wohnung gehören ein eigenes Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz. Gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume stehen ebenfalls zur Verfügung.
Die Wohnung ist über einen Pachtvertrag an die NORMA Finanzvermittlungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG gebunden. Der monatliche Pachtzins beträgt seit Juni 2023, 310,00 Euro inklusive Tiefgaragenstellplatz. Der Pachtvertrag ist mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines Kalendervierteljahres kündbar. Bei dessen Beendigung geht das bestehende Wohnraummietverhältnis mit allen Rechten und Pflichten auf den Eigentümer über. Damit eignet sich die Wohnung besonders für Kapitalanleger. Eine spätere Selbstnutzung kann unter Beachtung der mietrechtlichen Voraussetzungen ebenfalls in Betracht kommen.

Ausstattung

• Vollständig überdachte Erdterrasse in Südausrichtung mit Waschbetonplatten
• Dreifach verglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 2024
• 2024 modernisiertes Bad, Dusche mit Abtrennung, Handwaschbecken, WC und automatischer Abluft
• Laminatboden im Wohnbereich und gefliester Sanitärbereich
• Pantryküche mit Fliesenspiegel im Angebot enthalten
• Gegensprechanlage mit Türöffner
• Eigenes Kellerabteil sowie gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume
• Direkter Zugang zur Tiefgarage; Der Stellplatz ist der Einheit zugeordnet
• Ca. 28,33 m² Wohnfläche
• Zentralheizung mit Wärmeerzeuger aus dem Jahr 2019
• Nachträglich gedämmte, neu verputzte und gestrichene Nordfassade
• Energieverbrauchswert: 117 kWh/(m²·a)
• Energieträger: Erdgas

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