

Exposé

Dachgeschosswohnung in Emmendingen-Wasser Wohnung mit Ausbaupotential



Objekt-Nr. **OM-305723**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **255.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Palmisano
Mobil: 0176 56722232

79312 Emmendingen-Wasser
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	55,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	15,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Eigentumswohnung liegt im Dachgeschoss eines 3 Familienhauses aus dem Jahr 1967, im Stadtteil Emmendingen-Wasser.

Die Dachgeschosswohnung hat drei Wohn- bzw. Schlafräume, sie besitzt eine separate Toilette sowie ein Duschbad mit einem Waschmaschinenanschluss. Die Böden und Wände sind hell und einem zeitlosen Muster gefliest.

In den Wohn- und Schlafräumen sowie dem zentralen Flur, sind die Bodenbeläge mit Echtholz Parkett und Laminat verlegt worden. Die Wände und Decken sind mit Raufaser tapeziert, im zentralen Flur wurde verputzt und im neutralen weiß gestrichen.

Die Decke im Flur ist mit Holzpanelen verkleidet, welche in der Nut mit Spiegelreflexen und eingelassenen Lichtspots versehen ist.

Im Treppenhaus befindet sich neben der Haustüre ein schmaler Abstellraum z.B. für Schuhe, Staubsauger oder Vorräte.

Die Heizung wurde 2012 neu gemacht. Das Dach 2013, die Fenster sind mit Rollläden ausgestattet.

Zur Wohnung gehört ein Außenstellplatz im Hof, dieser ist im Preis enthalten.

Im Kellergeschoß befindet sich ein zusätzlicher Kellerraum mit ca. 15 qm zu Ihrer Verfügung.

Ausstattung

Als Bonus, liegt für die Dachgeschosswohnung eine gültige und bezahlte Baugenehmigung für zwei Gaupen (über Küche, Bad und Schlafzimmer) vor. Die Gültigkeit endet im März 2025. Diese kann vom zukünftigen Eigentümer schriftlich verlängert werden.

Bei Durchführung dieser Maßnahme steigt der Wohnflächenanteil auf ca. 70 qm an. Hier steckt das Potential bei Bedarf.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Besichtigungstermine, werden über die FMA-Baufinanzierung Jörg Adler, in Emmendingen, im Auftrag der Kunden, ohne Gebühren/Provisionen koordiniert.

Hier erhalten Sie auch eine schnelle, maßgeschneiderte und vor allem kostenlose Finanzierung.

Sparen Sie sich sämtliche Maklerkosten!

Lage

Das 3-Familienhaus befindet sich zwischen dem Elzdamm und in einer Seitenstraße zur Hauptstraße, in Emmendingen-Wasser. Das Objekt liegt in einer 30er-Zone und somit in einer verkehrsberuhigten Zone.

In ca. 130 m ist der Kindergarten, die Elzhalle und der gegenüberliegende Kinderspielplatz der Grundschule Wasser, alles ist leicht fußläufig zu erreichen.

Die umliegende Bebauung des Wohngebietes umfasst Ein- bis Dreifamilienhäuser, deren Vorgärten alle sehr gepflegt und gärtnerisch schön angelegt wurden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	185,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer I

Exposé - Galerie



Wohnzimmer II



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer I



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer I



Küche

Exposé - Galerie



Küche I



Küche II

Exposé - Galerie



Bad



Bad I

Exposé - Galerie

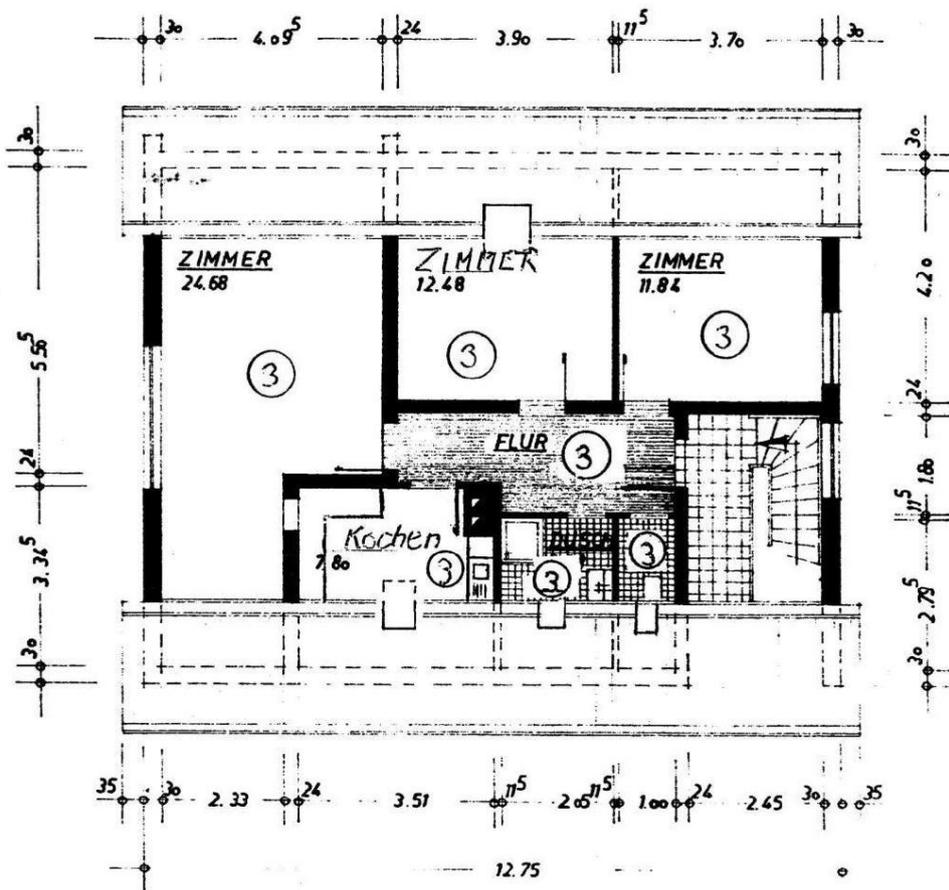


Flur



WC

Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS

