

# Exposé

## Wohnung in Denzlingen

### Kleine Eigentumswohnung in Denzlingen, nahe Freiburg



Objekt-Nr. OM-307688

#### Wohnung

Verkauf: **134.500 €**

Telefon: 0176 60020411

79211 Denzlingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	33,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	275 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verkauft wird diese schöne 1 Zimmerwohnung im 1. Stock einer gepflegten Wohnanlage in 79211 Denzlingen.

Sie ist seit dem 01.09.2020 an eine berufstätige Einzelperson vermietet. Die Kaltmiete beträgt 414 Euro inkl. Tiefgaragenstellplatz.

Eine Eigenbedarfskündigung wäre mit einer Frist von 3 Monaten möglich.

Der Mieter ist über den Verkauf informiert. Grundsätzlich würde er gerne in der Wohnung bleiben, schaut sich aber parallel trotzdem bereits nach anderen Wohnungen um.

Das Wohngeld lag bisher immer unter 200 Euro, wurde aber im letzten Jahr wegen dem gestiegenen Gaspreis auf 275 Euro erhöht. Hiervon sind 205 Euro auf den Mieter umlegbar. Die Abrechnung für 2023 liegt noch nicht vor. Ich rechne derzeit mit einer Reduzierung des Wohngelds.

2015 wurde das Bad und der Flur/die Küche renoviert.

Es ist ein Waschmaschinenanschluss im Bad, ein großer Balkon, ein eigener Tiefgaragenstellplatz und ein Kelleranteil vorhanden.

Außerdem besteht ein Hausmeisterservice, der die Wohnanlage hegt und pflegt.

Einkaufsmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden. Gegenüber ist außerdem ein Schwimmbad und eine Minigolfanlage.

Mit dem Bus (Haltestelle gegenüber) oder dem Fahrrad ist man in ein paar Minuten am Bahnhof, von welchem man mit dem Zug in wenigen Minuten in Freiburg ist.

Demnächst wird noch ein neues Fenster eingebaut. Die Sonderumlage wurde bereits bezahlt.

Die Zentralheizung wurde vor rund 3 Jahren ausgetauscht. Das Flachdach wurde im Jahr 2018 saniert

Bitte keine Makleranfragen! Der Verkauf erfolgt ohne Provision direkt vom Eigentümer.

Im Kaufpreis ist der Tiefgaragenstellplatz und die kleine EBK mit Elektrogeräten enthalten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

In wenigen Autominuten erreicht man die Universitätsstadt Freiburg, die Kreisstadt Emmendingen oder Waldkirch.

Direkt gegenüber befindet sich eine Bushaltestelle. Von dort aus erreicht man in wenigen Minuten den Bahnhof, von wo aus mehrfach stündlich Züge in alle Richtungen verkehren.

Einkaufsmöglichkeiten im Ort sind ausreichend vorhanden.

Gegenüber befindet sich ein Schwimmbad und eine Minigolfanlage.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

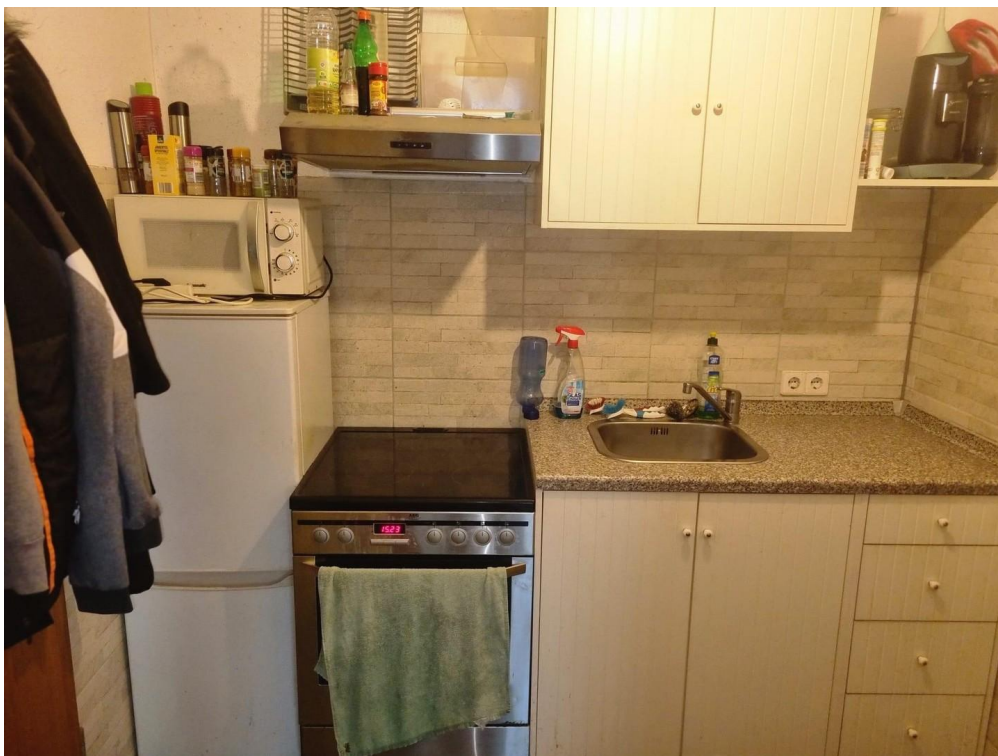
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	128,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





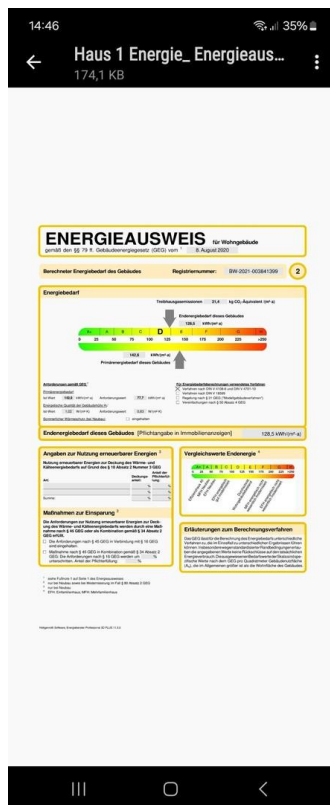
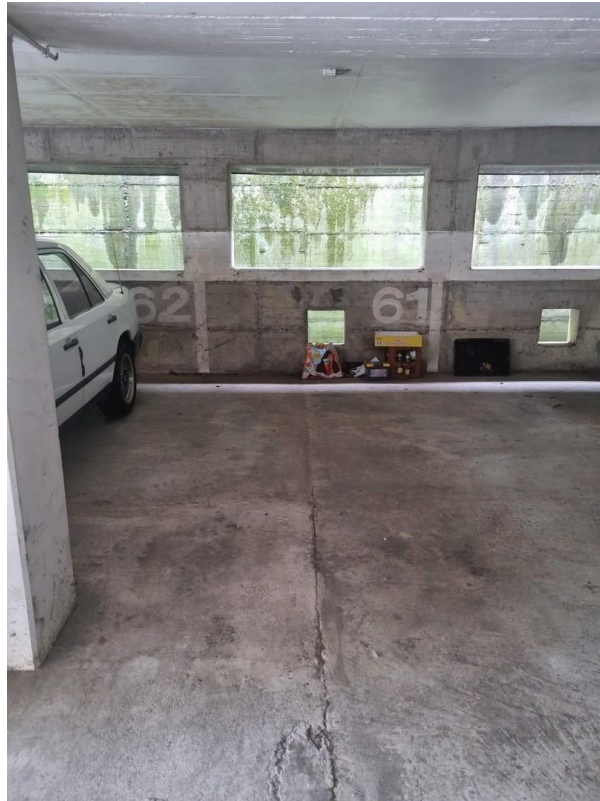
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

