

Exposé

Erdgeschosswohnung in Emmerdingen

Geräumige 3 Zimmer Wohnung in beliebter Lage von Emmendingen



Objekt-Nr. OM-309629

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:
Steffen Schleimer
Mobil: 0155 66326501

79312 Emmerdingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1962	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	69,80 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese gemütliche Erdgeschosswohnung in einem gepflegten 6-Parteien-Haus in einer begehrten Wohnlage von Emmendingen. Die Wohnung verfügt über 3 Zimmer, darunter 2 helle Schlafzimmer, eine voll ausgestattete Einbauküche, einen Balkon sowie ein Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss. Mit einer Wohnfläche von ca. 69,8 m² bietet die Wohnung ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien.

Das Grundstück umfasst insgesamt ca. 1.089 m² und bietet reichlich Platz zum Entspannen und Spielen im gemeinschaftlich genutzten Gartenbereich. Die Ausstattung der Wohnung ist als solide zu bezeichnen und umfasst unter anderem eine moderne Einbauküche. Ein eigenes Kellerabteil und eine Garage gehören ebenfalls zur Wohnung, sodass ausreichend Stauraum und ein sicherer Stellplatz für Ihr Fahrzeug vorhanden sind. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung.

Das Objekt bietet eine attraktive Möglichkeit für Kapitalanleger. Mit einer aktuellen Kaltmiete von 1.240 EUR monatlich erzielt die Immobilie eine beeindruckende Bruttorendite von ca. 6 %.

Da der aktuelle Mietvertrag jedoch Ende September ausläuft, ist die Immobilie ab diesem Zeitpunkt direkt bezugsfertig und daher auch für Eigennutzer ideal geeignet.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Vorzügen dieser Immobilie. Nutzen Sie diese Chance, in eine solide und renditestarke Immobilie in einer begehrten Lage zu investieren.

Ausstattung

- Sonniger überdachter Balkon
- Vollausgestattete Einbauküche mit zusätzlichem Essbereich
- Tageslicht-Badezimmer mit Duschwanne, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss
- Laminatboden in den Zimmern
- Fliesen in Küche, Flur und Bad
- Abschließbares Kellerabteil im UG
- Gewartete Gas-Heizung
- Großzügiger Gartenbereich
- 1 Garagenstellplatz (nicht im Preis inkludiert)
- 2017 /2018 wurde das Dach neu gemacht

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Gerne bieten wir Ihnen nach Absprache einen individuellen Besichtigungstermin an. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Diese Immobilie wird provisionsfrei angeboten.

Mit stewo Immobilien verkaufen Eigentümer ihre Immobilie provisionsfrei und von/an privat. Zum Impressum von stewo Immobilien gelangen Sie über folgenden Link:

<https://stewo-immobilien.de/impressum/>

Lage

Die große Kreisstadt Emmendingen ist das Mittelzentrum des Landkreises und hat derzeit ca. 28.000 Einwohner.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Emmendingen. Die Innenstadt mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch Schulen aller Schultypen, Kindergärten und Ärzte sind in der Nähe vorhanden.

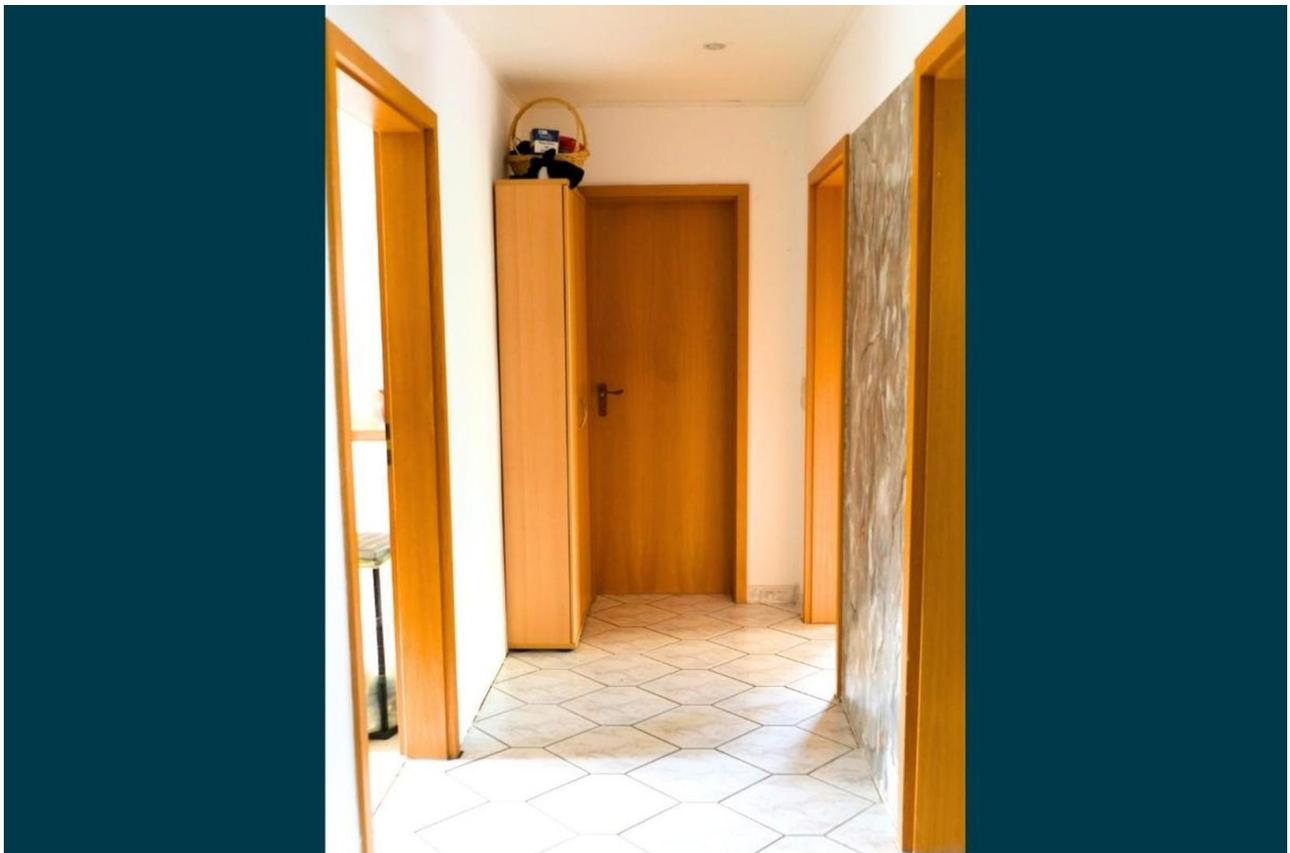
Emmendingen bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung durch ein dichtes innerstädtisches Busnetz, die Bundesstraße B3 und die Autobahn A5. Hinzu kommen die guten Bahnverbindungen, sodass umliegende Städte wie Freiburg oder Offenburg schnell erreicht werden können.

Die Stadt bietet zudem ein breites Freizeitangebot mit zahlreichen Sport- und Kulturvereinen sowie einem schönen Stadtpark und dem nahegelegenen Schwarzwald. Insgesamt ist Emmendingen aufgrund seiner Infrastruktur eine attraktive Wohngegend.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	481,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Das Wohnzimmer...



...mit Balkonzugang

Exposé - Galerie



Vollausgestattete Küche...

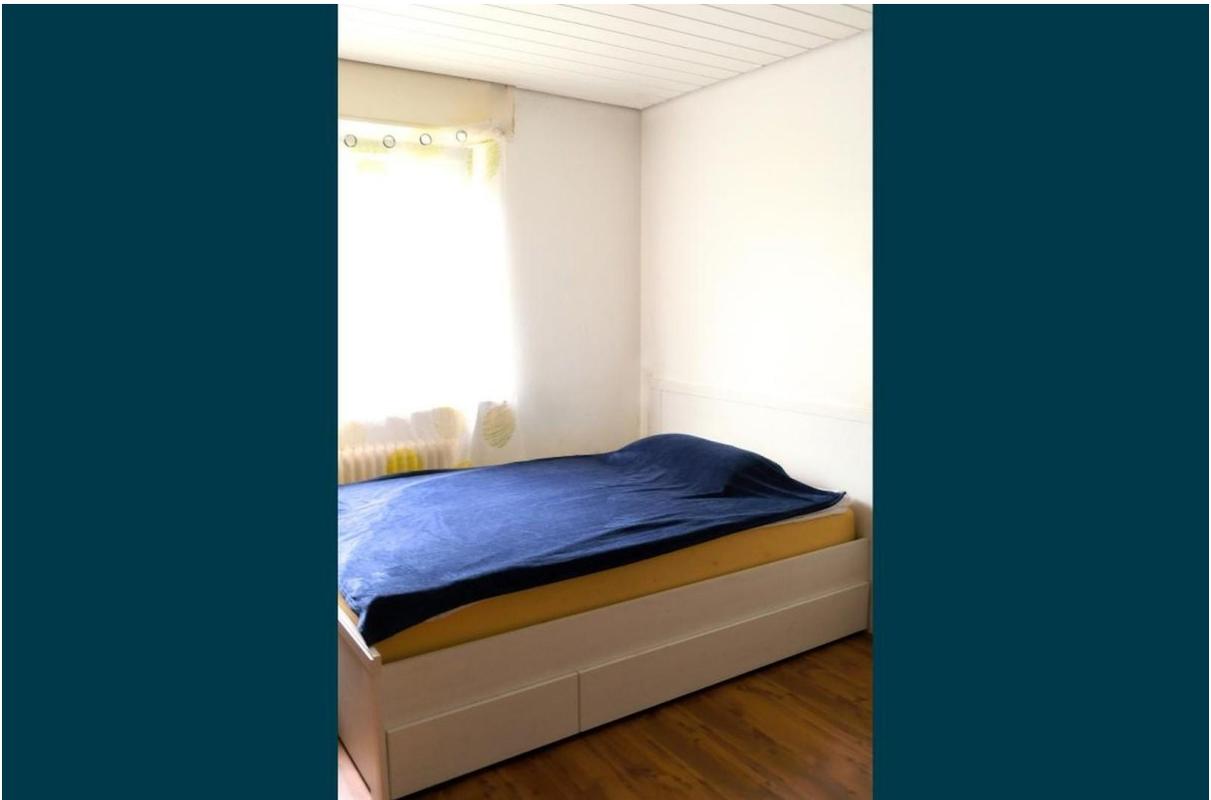


...mit zusätzlichem Essbereich

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Außenliegendes Badezimmer



Großzügige Gartenanlage

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss