

Exposé

Mehrfamilienhaus in Kenzingen Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen



Objekt-Nr. **OM-318880**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **990.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Zähler

Schützenstraßen 6
79341 Kenzingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1988	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	656,00 m ²	Übernahmedatum	01.02.2025
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	11,00	Garagen	2
Wohnfläche	300,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	180,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus macht insgesamt einen sehr gepflegten Gesamteindruck und wurde regelmäßig in Stand gehalten. Das Haus wurde im Jahr 1988 erstellt und ist insgesamt sehr massiv und mit hochwertigen Materialien gebaut worden. Es verfügt über 3 Wohneinheiten und über eine Wohnfläche von ca. 300 qm² und eine Nutzfläche von ca. 180 qm² welche auf 4 Ebenen aufgeteilt sind. Das Objekt befindet sich auf einem großzügigen Eckgrundstück mit 656 qm². Das Haus bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Generationenhaus, für Wohnen und Arbeiten oder einfach als Rückzugsort.

Über wenige Treppenstufen gelangt man in das Treppenhaus mit separatem Zugang zu jeder der 3 Etagen. Im mittleren Teil des Hauses also im EG, befindet sich auch gleich die Hauptwohnung. Diese hat 112 qm² Meter und verfügt über 4 große Zimmer. Ein schöner Kachelofen ist mittig eingebaut und versorgt die Wohnung zusätzlich mit wohliger Wärme. Die Haupteinheit verfügt über einen großen Balkon mit einem Treppenzugang direkt in den Garten. Diese Einheit ist komplett mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Im Dachgeschoss befindet sich eine separate Wohnung mit 4 Zimmern auf ca. 89,05 qm². Diese Wohneinheit verfügt ebenfalls über einen gemütlichen Kachelofen und wird mit Heizkörpern beheizt. Die DG Wohnung verfügt zudem über einen großen überdachten Balkon. Über diese Wohnung gibt es einen Zugang in den begehbaren und großen Speicher im Dachspitz. Dieser verfügt über ca. 70 qm² und könnte für weitere Wohnflächen ausgebaut werden.

Zurück über das Treppenhaus gelangt man in das Kellergeschoss. Dort befindet sich eine abschließbare 2 Zimmer Wohnung mit 55qm² die bis jetzt privat genutzt wurde. Dieses Appartement hat einen fast ebenerdigen Zugang in den Garten und besitzt eine eigene Terrasse. Diese Einheit ist auch mit einer Fußbodenheizung und zusätzlichen Heizkörpern ausgestattet.

Ausstattung

Ebenfalls befindet sich im Kellergeschoss ein Raum mit ca. 22 qm² welcher früher als Gewerbeeinheit genutzt wurde (Friseur-Kosmetik Salon) die Genehmigungen hierfür liegen immer noch vor. Dieser Raum hat zudem einen eigenen Zugang in den Garten.

Weitere Kellerräume und der Heizraum sind unmittelbar angrenzend. Die Heizung ist aus dem Jahr 1988 und wurde in den letzten Jahren permanent erneuert. Hauptenergieträger ist Gas. Eine Entkalkungsanlage ist ebenfalls vorhanden. Wartungen für alle Anlagen wurden jährlich durchgeführt.

Die Bäder sind in allen Einheiten aus dem entsprechenden Baujahr, gepflegt und voll funktionsfähig und verfügen über Tageslicht. Die Fenster sind solide aus Holz mit Fensterfaschen und in einem guten Zustand.

Der Garten des Hauses macht einen pflegeleichten Gesamteindruck. Das Haus ist nach allen Seiten mit einem stabilen Zaun gesichert und aufgrund des Eckgrundstücks hat der Garten einen direkten Zugang von der Straße aus.

Das Haus verfügt über eine Doppelgarage und 2 separate Stellplätze.

Angrenzend an die Garage wurde durch die Eigentümer ein geräumiges Gartenhaus mit eingebauter Bar sowie einem Kühlschrank und einem Herd erstellt. Dieser Bereich kann sowohl als Party oder Hobbyraum genutzt werden. Im Anschluss befindet sich eine überdachte Terrasse.

Weitere diverse Anbauten für trockenes Kaminholz, sowie ein überdachter Müll- und Fahrradstellplatz runden das Angebot ab.

Das Objekt verspricht insgesamt viel Potenzial und der Phantasie sind wenig Grenzen gesetzt. Aktuell wird das Anwesen von den Eigentümern selbst bewohnt. Ein Auszug kann zum Februar 2025 nach Absprache organisiert werden.

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Willkommen in Kenzingen, einem kleinen Juwel am Rand des Kaiserstuhls, direkt in der Toskana Deutschlands gelegen.

Hier erwartet Sie eine gute Gelegenheit, inmitten einer gut vernetzten Infrastruktur und einer charmanten Kleinstadtatmosphäre zu wohnen.

Dieses Mehrgenerationenhaus ist in einer bevorzugten und gehobenen Wohnlage und befindet sich nur wenige Gehminuten von der historischen Innenstadt entfernt. Auch städtische Parkanlagen sind in unmittelbarer Nachbarschaft und weilen zum spazieren ein. In näherer Umgebung finden Sie verschiedene Restaurants, Ärzte, Bäckereien, Supermärkte und Cafés. Auch ein paar Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, Modegeschäfte, eine Buchhandlung und eine Bibliothek sind fußläufig gut zu erreichen. Weiter entfernt gibt es darüber hinaus ein Einkaufszentrum und mehrere Kindergärten. Weiter entfernt finden Sie zudem Abendgestaltungsmöglichkeiten.

In die schöne Stadt Freiburg fährt man ca.20 Minuten mit dem Auto, allerdings verfügt Kenzingen auch über einen eigenen Bahnhof von dem aus alle 20 Minuten ein Zug Richtung Freiburg fährt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	139,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Seitenansicht

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Küche EG

Exposé - Galerie



Erker EG



Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Balkon EG



Gartenblick

Exposé - Galerie



Balkon EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Zimmer EG

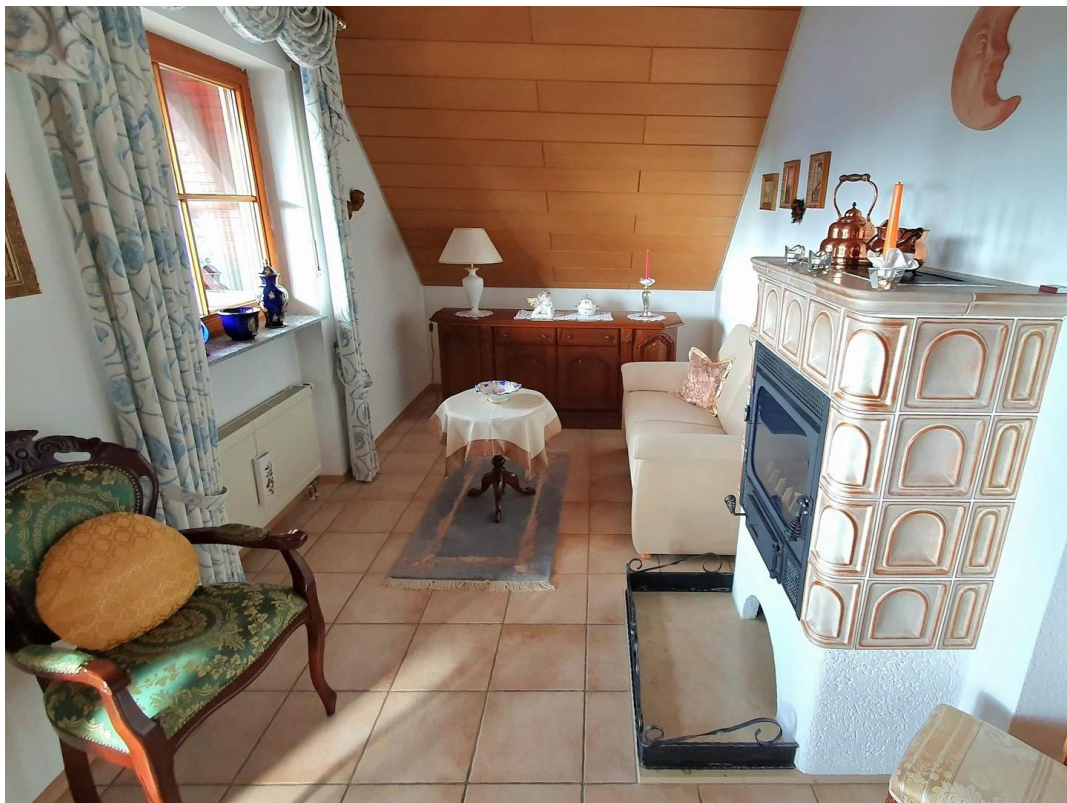


Zimmer EG

Exposé - Galerie



Balkon DG



Esszimmer DG

Exposé - Galerie



Flur DG



Wohnzimmer DG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG



Zimmer DG

Exposé - Galerie



Zimmer KG



Bad KG

Exposé - Galerie



Zimmer KG



Zimmer KG

Exposé - Galerie



Heizraum



Kellerraum

Exposé - Galerie



Garten



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten mit Terrasse



Haus Front mit Doppegarage

Exposé - Galerie



Hausfont



Eckgrundstück

Exposé - Galerie



Hobbyraum



Hobbyraum

Exposé - Galerie



Hobbyraum



Stromzähler

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Edgeschoss



Exposé - Grundrisse

