ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

Exposé

Erdgeschosswohnung in Emmendingen

Charmante Altbauwohnung in Emmendingen

Objekt-Nr. OM-279867

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **419.000 €**

Ansprechpartner:
Jörg Adler
Mobil: 0176 56722232

79312 Emmendingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1931	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	96,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	16,00 m²	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Charmante Altbauwohnung in stadtnaher Lage von Emmendingen.

Die 2 Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines 3 Familienhauses.

Mit ihren ca. 96 qm Wohnfläche ist Platz genug für eine kleine Familie oder für ein Paar.

Der gute und großzügige Grundriss erlaubt es mit wenig Aufwand, die 2-Zimmerwohnung in eine 3 Zimmerwohnung zu erweitern. Das geöffnete Arbeitszimmer kann dann wieder als separates Zimmer genutzt werden.

Der Altbauflair wird durch den Erker im Wohn-/Essbereich sowie durch die hohen Decken hervorgehoben. Er durchflutet den Wohnbereich mit sehr viel Sonnenlicht aus Richtung Süden.

Die Wohnung besitzt einen beheizten Wintergarten, welcher sich über die gesamte Breite der Wohnung erstreckt. Im Wintergarten, befindet sich auch der zweite Wohnungszugang, welcher im Hof mündet, der an den Gesamtgarten anschließt.

Der eigene Gartenanteil, steht Ihnen exklusiv für Ihre freie Nutzung zur Verfügung.

Ebenfalls gehört zu der Wohnung ein Carport für Ihr Auto.

Ausgestattet ist die Wohnung im Wohn-/Arbeitsbereich mit einem Laminatboden und die Bäder, Küche und Eingangsbereich sind gefliest. Das Schlafzimmer ist mit einem Teppichboden ausgelegt.

Im Badezimmer, Gäste Duschbad, Wohn-/Essküche und im Eingangsbereich ist eine Fußbodenheizung installiert, welche je Raum separat regelbar ist.

Das Badezimmer verfügt über Tageslicht und eine Badewanne. Das Gäste Duschbad verfügt ebenfalls über Tageslicht und ist mit einer bodentiefen Dusche ausgestattet.

Die Etagenheizung, welche mit Gas betrieben wird, bietet ihnen Unabhängigkeit. Der Einbau bzw. das Modernisierungsjahr war 2005.

Das Schlafzimmer mit eigenem Tageslicht-Bad en Suite, gibt Ihnen auch im Alltag, viel Diskretion.

Ein großzügiger Kellerraum ist ebenfalls bei dieser Immobilie enthalten.

Sowohl die Fenster als auch die Wohnungseingangstür, wurden durch Kunststoffelemente partiell ausgetauscht.

Derzeit ist die Wohnung vermietet, die mtl. Kaltmiete beträgt, 850,00 Euro. Das Hausgeld regeln die Eigentümer wie auch die Verwaltung selbst.

Ausstattung

Fußboden:
Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

Sonstiges

Die Wohnung wird über die FMA-Baufinanzierung Jörg Adler, in Emmendingen, im Auftrag der Kunden, ohne Gebühren angeboten.

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

Sparen Sie sich sämtliche Maklerkosten!

Lage

Die Große Kreisstadt Emmendingen hat bald 30.000 Einwohner und wird aufgrund ihrer Lage gerne gerne als das Tor zu Schwarzwald und Kaiserstuhl bezeichnet. Neben der Kernstadt gehören die Ortsteile Mundingen, Windenreute, Maleck, Kollmarsreute und Wasser zum Stadtgebiet.

Im Stadtgebiet gibt es eine größere Anzahl an Kindergärtenund Kleinkindbetreuungen. Die Stadt verfügt ausserdem über 3 Grundschulen, 2 Haupt- mitWerkrealschulen, ein humanistisches Gymnasium, 4 berufliche Schulen, 2 alternative private Schulen und auch Sonderschulen. Auch im medizinischen Bereich ist Emmendingen sehr gut aufgestellt : Kreiskrankenhaus, überregionales Fachkrankenhaus ("Zentrum für Psychiatrie"). Viele Ärzte und Apotheken runden das Angebot ab.

Emmendingen wurde erstmals 1091 urkundlich erwähnt, doch vermutlich gab es hier bereits im 7. Jahrhundert eine alemannische Siedlung.

Einen wirtschaftlichen Aufschwung erlebte die Stadt im 18. Jahrhundert, als Goethes Schwager Johann Georg Schlosser als Oberamtmann in Emmendingen wirkte und mit seinen Reformen die Grundlagen zur Industrialisierung der Stadt legte. Es folgte der Anschluss an die Bahnlinie Offenburg-Freiburg 1845 und die Ansiedlung vieler großer Betriebe, welche die Einwohnerzahl stark anwachsen ließen.

Heute ist Emmendingen das Mittelzentrum des gleichnamigen Landkreises. Besucher der Stadt schätzen den Charme der historischen Altstadt, die attraktiven Einkaufsmöglichkeiten, die namhaften Kultureinrichtungen, die kulinarischen Erlebnisse sowie die großen Feste, Märkte und Musikfestivals.

Die Autobahnanschlussstelle Teningen der A 5 Karlsruhe-Basel ist ca 6 Km entfernt. Emmendingen liegt an der Badischen Hauptbahn von Mannheim nach Basel. Innerhalb der Stadt verkehren sechs Stadtbuslinien und zwei Anrufsammeltaxis. Eine Teninger Citybuslinie bindet an den Bahnhof Emmendingen an. Die Stadt gehört dem Regio-Verkehrsverbund Freiburg an.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	201,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie

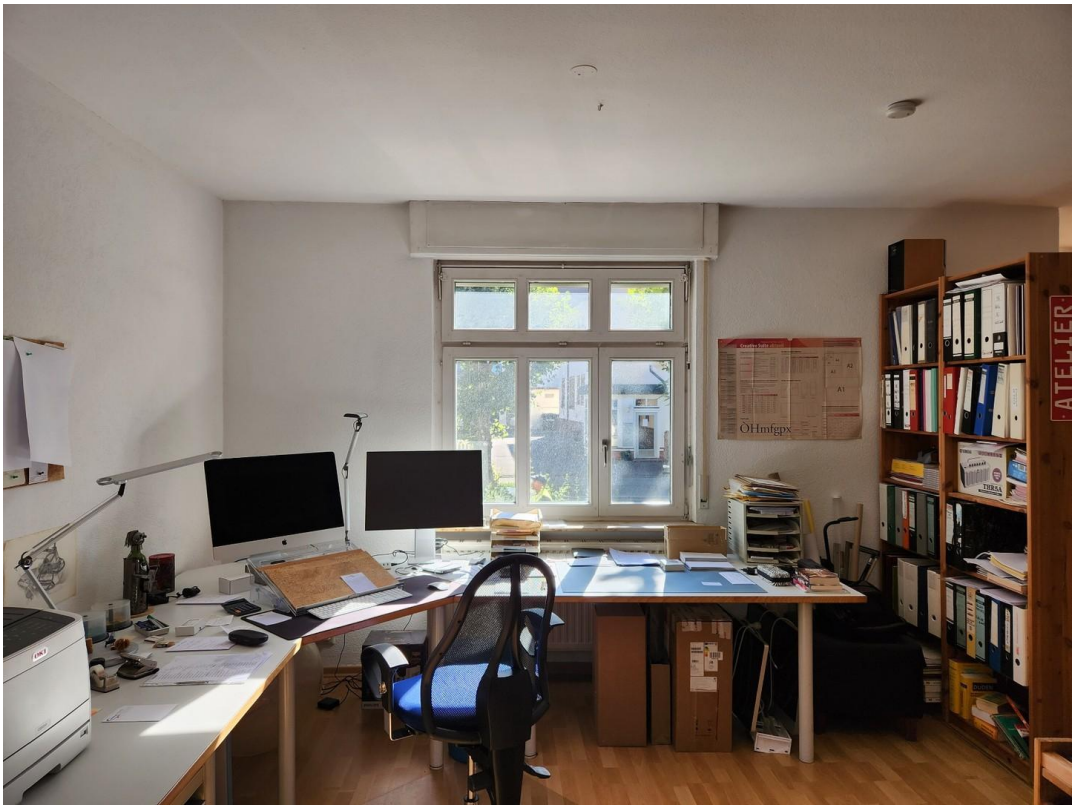
Wohnzimmer

Exposé - Galerie

Wohnzimmer Erker

Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer

Schlafzimmer

Badezimmer mit Badewanne

Gäste Dusch WC

Exposé - Galerie

Küche

Eingangsbereich Diele Flur

Exposé - Galerie

beheizter Wintergarten

Carport im Hof

Exposé - Galerie

Gartenanteil

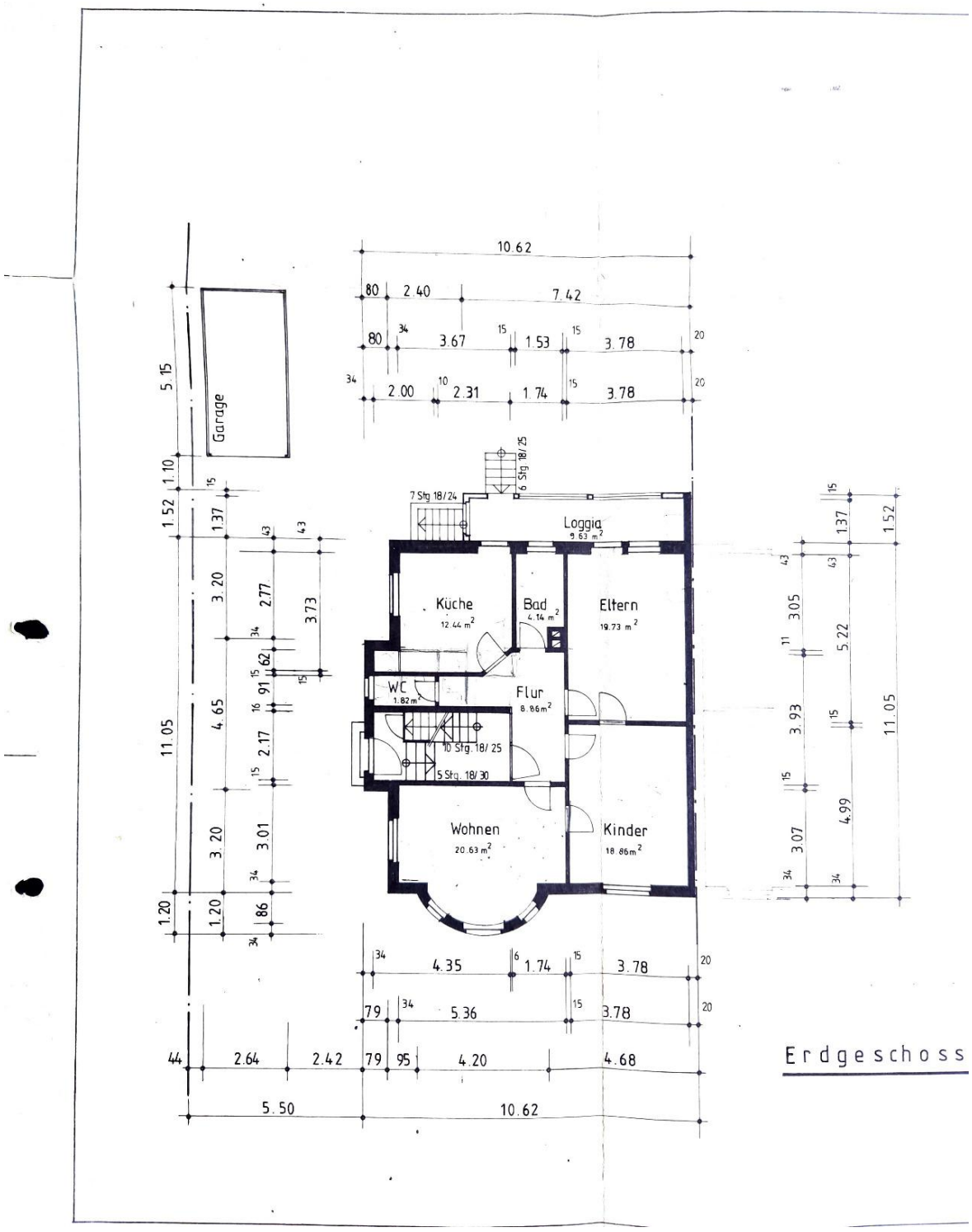
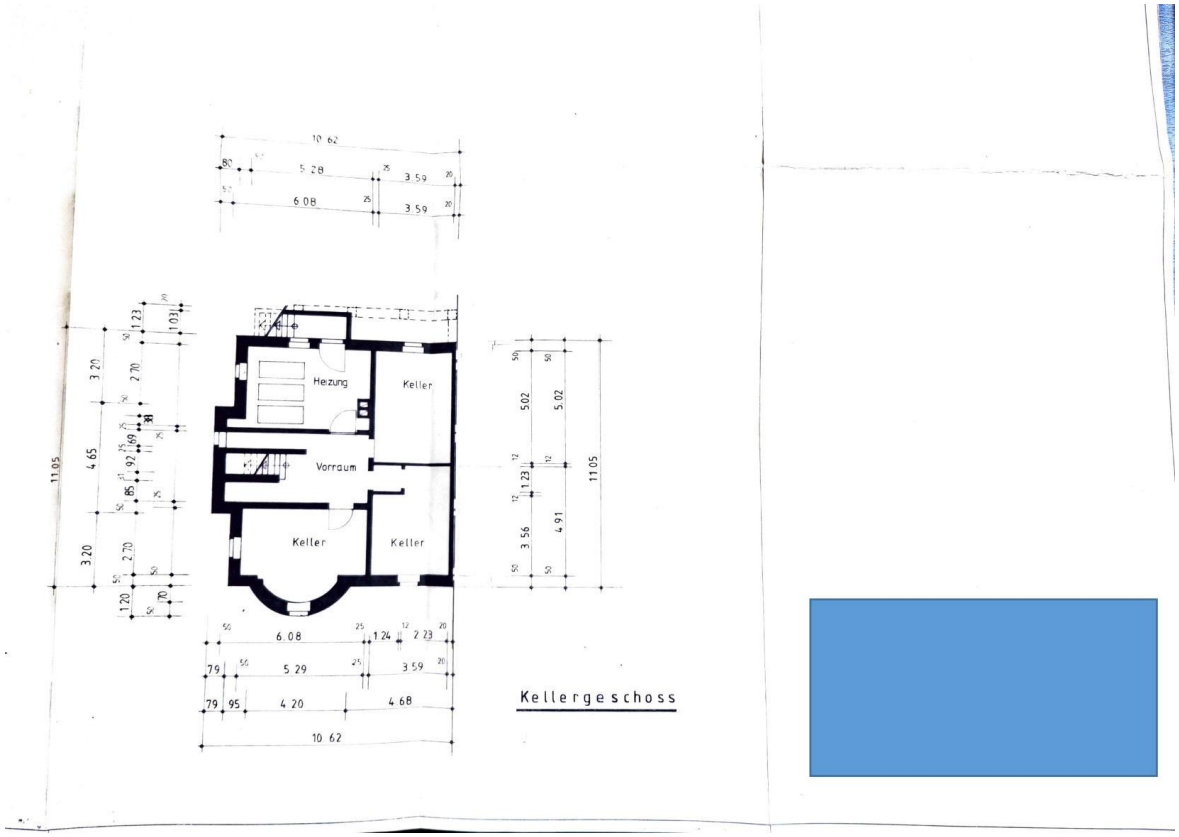
Gartenanteil

Exposé - Galerie

Außenansicht vom Hof

Außenansicht von der Straße

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse