

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Emmendingen

**Attraktive Eigentumswohnung in zentraler Lage  
Emmendingen mit flexiblem 3-4-Zimmer-Grundriss**



Objekt-Nr. OM-421643

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **416.000 €**

79312 Emmendingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	119,10 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	37,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	12.000 €	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	322 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gut ausgebaute Wohnung mit 2-3 Schlafzimmern, großzügigem Wohn-Esszimmer, Diele, Küche und Abstellraum. Der Wohn-Essbereich kann wahlweise als ca. 47 m<sup>2</sup> großer, offener Wohnraum genutzt oder – wie im Exposé dargestellt – durch Abtrennung in ein zusätzliches viertes Schlaf- oder Arbeitszimmer umgewandelt werden. Das Bad ist mit Wanne, Dusche, Waschtisch und WC ausgestattet; ein Gäste-WC mit Platz für die Waschmaschine erhöht den Wohnkomfort. Sämtliche Räume sind geschmackvoll gefliest. Vom Wohn-Esszimmer sowie von einem Kinderzimmer besteht Zugang zur Loggia, die sich ideal zum Entspannen oder Grillen eignet. Zur Wohnung gehören ein Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz. Besonderes Highlight ist der direkte Zugang zum ca. 27 m<sup>2</sup> großen, eigenen Speicher mit attraktivem Ausbaupotenzial. Die derzeitigen Mieter ziehen nach Vereinbarung aus. Die Wohnung ist somit ideal für Familien, Paare oder Kapitalanleger. Sie ist aktuell für 15.877 € Jahreskaltmiete vermietet und bietet damit eine solide Mietrendite. Ohne Maklerprovision – direkt vom Eigentümer.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss sowie eine hochwertige und gepflegte Ausstattung. Der großzügige Wohn-Essbereich mit ca. 47 m<sup>2</sup> bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten und kann bei Bedarf in ein zusätzliches Schlaf- oder Arbeitszimmer abgetrennt werden. Sämtliche Wohnräume sind geschmackvoll gefliest und vermitteln ein modernes, einheitliches Erscheinungsbild.

Das Bad ist mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC ausgestattet; ein separates Gäste-WC mit Anschlussmöglichkeit für die Waschmaschine erhöht den Wohnkomfort. Vom Wohn-Esszimmer aus besteht Zugang zur Loggia, die sich ideal als Platz zum Entspannen oder Grillen anbietet.

Ein Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz gehören zur Wohnung. Als besonderes Ausstattungsmerkmal hervorzuheben ist der direkte Zugang zum ca. 27 m<sup>2</sup> großen, eigenen Speicher, der attraktives Ausbaupotenzial bietet und zusätzliche Wohn- oder Nutzfläche schaffen kann.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven und gefragten Wohnlage, die urbanen Komfort mit naturnaher Erholung auf ideale Weise verbindet. Die Innenstadt sowie der Bahnhof sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten eine sehr gute Anbindung für Berufstätige und Pendler. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Familien profitieren von der sehr guten Infrastruktur mit Schulen und Kindergärten in fußläufiger Nähe. Zudem lädt der nahegelegene Naturpark, der in wenigen Minuten erreichbar ist, zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsaktivitäten wie Spaziergängen, Sport oder entspannten Auszeiten im Grünen ein.

Paare schätzen die zentrale, dennoch ruhige Wohnlage mit kurzen Wegen, guter Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität. Auch für Kapitalanleger bietet diese Lage hervorragende Voraussetzungen: Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in dieser Umgebung sorgt für eine nachhaltige Vermietbarkeit und eine stabile Wertentwicklung.

Insgesamt handelt es sich um eine Wohnlage, die durch ihre Kombination aus Zentralität, Infrastruktur, Freizeitwert und Zukunftssicherheit überzeugt.

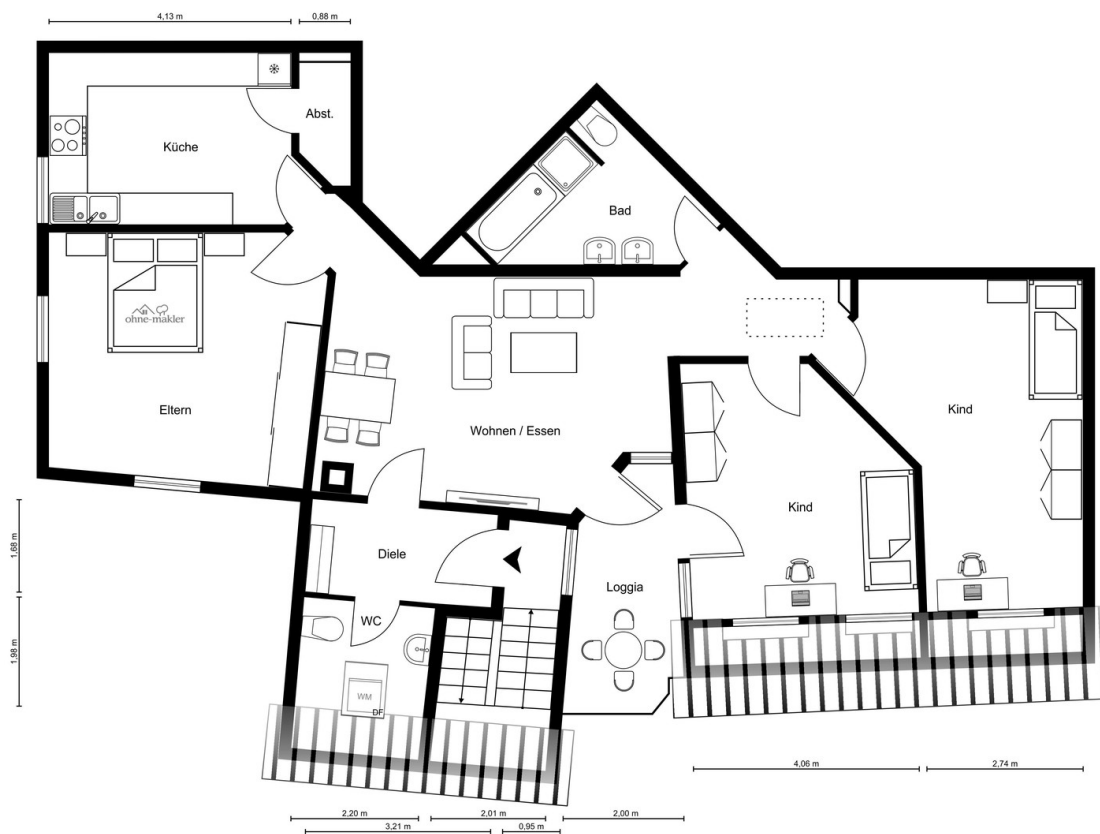
### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	136,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Grundriss

# Exposé - Galerie



Küche



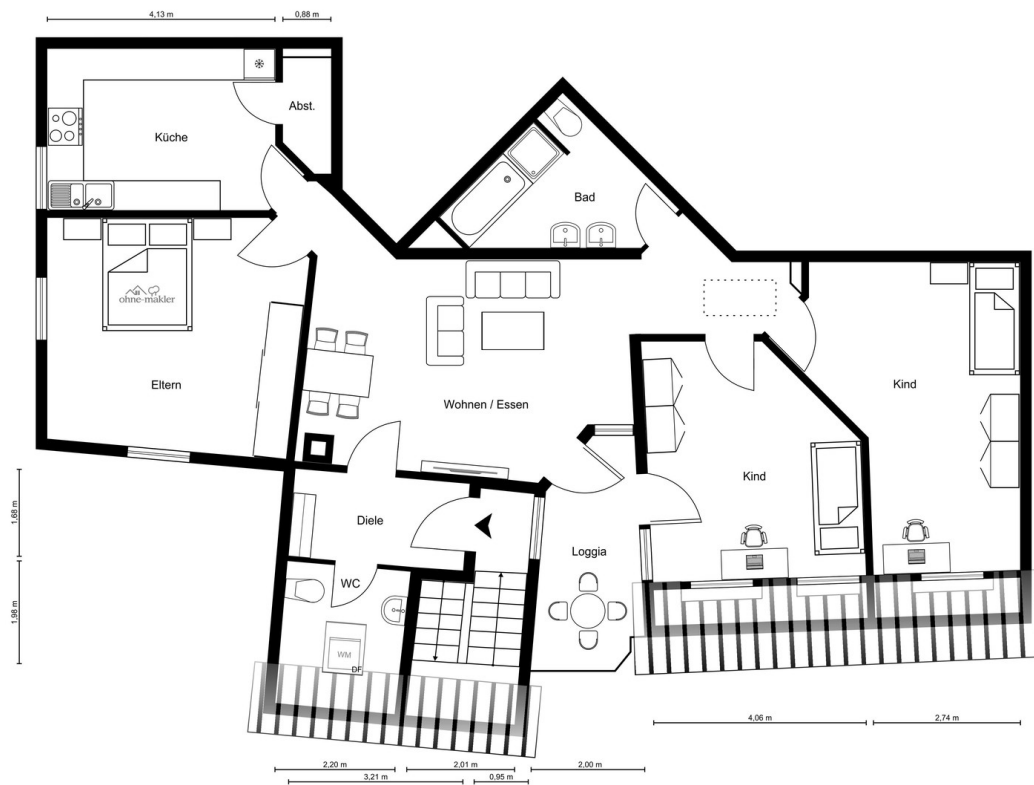
Bad/Dusche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

