

# Exposé

## Maisonette in Denzlingen

### Maisonette-Dachgeschoss-Wohnung in Denzlingen



Objekt-Nr. **OM-444700**

**Maisonette**

Verkauf: **469.000 €**

79211 Denzlingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                       |                      |                   |                |
|-----------------------|----------------------|-------------------|----------------|
| Baujahr               | 1994                 | Übernahmedatum    | 01.09.2026     |
| Etagen                | 5                    | Zustand           | gepflegt       |
| Zimmer                | 4,50                 | Schlafzimmer      | 3              |
| Wohnfläche            | 95,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer        | 2              |
| Energieträger         | Gas                  | Etage             | 4. OG          |
| Preis Garage/Stellpl. | 30.000 €             | Tiefgaragenplätze | 1              |
| Hausgeld mtl.         | 522 €                | Stellplätze       | 1              |
| Übernahme             | ab Datum             | Heizung           | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr schöne, gepflegte Maisonette-Wohnung im 1. und 2. Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten.

Die Wohnung verfügt über eine Loggia mit Süd-Ost-Ausrichtung und über zwei separate Eingänge. Beide Bäder (Dusche/WC und Badewanne/WC) sind mit (Dach-)Fenstern ausgestattet. Flur, Küche und beide Bäder sind gefliest; die anderen Räume verfügen über Echtholz-Parkett.

Vom Eingang im 1. Dachgeschoss erstreckt sich der Flur und öffnet sich zur Einbauküche. Die hochwertige Küche mit cremefarbenen Fronten und einer Echtstein-Granitplatte verfügt über einen kleinen Thekenbereich an dem man ein kleines Frühstück einnehmen oder Gäste mit einem Aperitif willkommen heißen kann.

Vom Flur aus geht es zum Bad, das mit Dusche und WC ausgestattet ist. Ein weiteres Zimmer wird derzeit als Schlafzimmer genutzt und könnte alternativ auch als Kinderzimmer fungieren. Vom Flur kommt man ins sonnig-helle Wohnzimmer über das man auch auf die Loggia gelangt. Das Wohnzimmer besticht durch den sehr schönen Eichenholz-Parkett und den Weitblick auf die umliegenden Berge.

Weiter gelangt man vom Ende des Flures mit einer Wendeltreppe in das 2. Dachgeschoss. Das ehemals sehr großzügige Schlafzimmer wurde mit einer Wand abgetrennt, so dass ein Fernsehzimmer und ein kleine Büroecke entstand. Vom Büro aus erreicht man ein Gästezimmer. Von hier aus kann das Bad, das mit Badewanne und WC ausgestattet ist, nutzen. Das großzügige Tageslichtbad bietet auch Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner. Das Gästezimmer erreicht man auch direkt über das Treppenhaus.

Weiter verfügt die Wohnung über einen Kellerraum.

Die Eigentümergeinschaft besteht aus drei Häusern mit insgesamt 28 Wohneinheiten.

Die Wohnung bietet zusätzlich 2 PKW-Stellplätze, die zum Kaufpreis von 19.000 Euro (ein Tiefgaragen-Stellplatz) und 11.000 Euro (ein Außen-Stellplatz) erwerblich sind.

Heizungsart: Hybrid-Heizungsanlage, Einbau 2025/2026

Wesentlicher Energieträger: derzeit Gas/demnächst Gas und Strom

Energieverbrauchskennwert: 84 kWh/(qm\*a)

Energieeffizienzklasse:C

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Baugebiet Heidach 2 in 79211 Denzlingen. Alle Schularten sind vorhanden; auch das Sport- und Familienbad MACH' BLAU ist in wenigen Minuten erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel sind nur wenige Gehminuten entfernt. Vom Bahnhof Denzlingen bis zum Hauptbahnhof Freiburg fährt man mit dem Zug ca. 10 Minuten.

Durch das angrenzende Biotop, Laub- und Tannenwald sowie (Wein-)berge gibt es zahlreiche Wander- und Fahrradwege, mit denen sich die Naherholung genießen lässt.

In der Nähe befinden sich ein Lebensmittelmarkt, ein Bäcker, eine Apotheke, eine Poststelle und Ärzte. Ein Wochenmarkt (freitags) sorgt dafür, dass Sie sich mit frischen, regionalen Produkten eindecken können.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 84,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | C                            |



## Exposé - Galerie

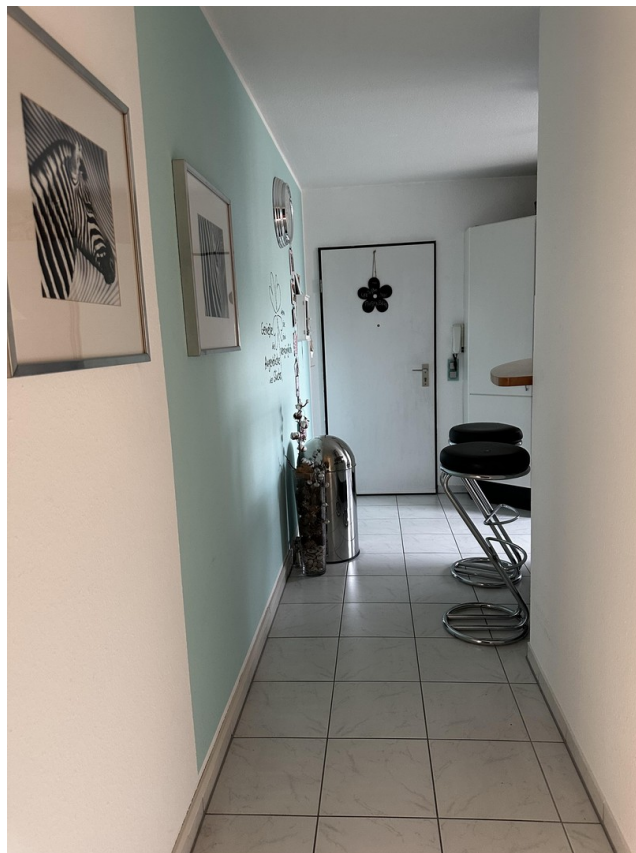


Wohnzimmer mit Zugang Loggia

# Exposé - Galerie



Aussicht von der Loggia



1. DG Eingang und Flur

# Exposé - Galerie



Einbauküche mit Theke



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche/WC im 1. DG



Schlafzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Loggia m. Süd-/Ost-Ausrichtung

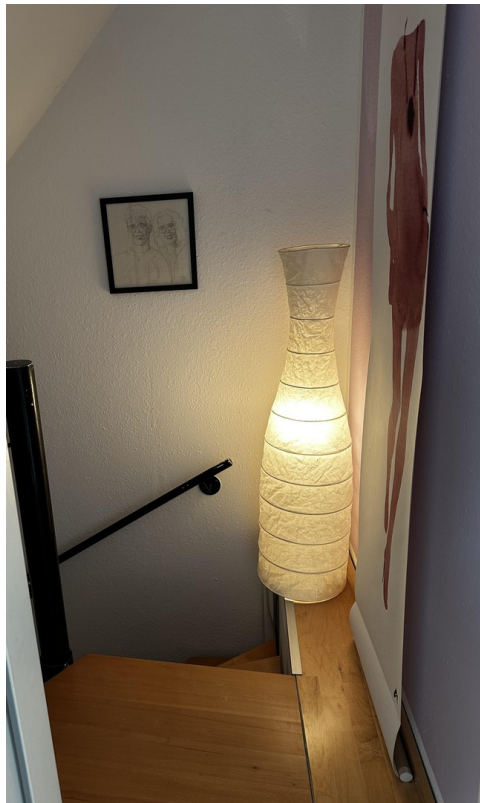


Flur

# Exposé - Galerie



Wendeltreppe in 2. DG



Treppenaufgang 2. DG

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Büroecke



Fernsehzimmer (Bild 1)

# Exposé - Galerie



Fernsehzimmer (Bild 2)



Blick vom Gästezimmer



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne/WC (Bild 1)



2. DG Badezimmer (Bild 2)

# Exposé - Galerie



Zugang Treppenhaus ins 2. DG



Sicht auf Hauseingang

# Exposé - Galerie



Hausansicht von der Straße

# Exposé - Grundrisse

