

Exposé

Maisonette in Denzlingen

Maisonette-Dachgeschoss-Wohnung in Denzlingen



Objekt-Nr. **OM-444700**

Maisonette

Verkauf: **439.000 €**

79211 Denzlingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	gepflegt
Etagen	5	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	95,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	522 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.09.2026		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

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

Die Dachgeschoss-Wohnung ist ideal geschnitten für ein (jüngeres) Paar bzw. eine Familie mit einem Kind/Jugendlichen.

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 Waschmaschine und Trockner. Das Gästezimmer erreicht man auch direkt über das Treppenhaus.

Weiter verfügt die Wohnung über einen Kellerraum.

Die Eigentümergemeinschaft besteht aus drei Häusern mit insgesamt 28 Wohneinheiten.

Ausstattung

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.

Neue Hybrid-Heizungsanlage mit Gas und Strom: ab Juli/August 2026

Für schnelles Internet liegt Glasfaseranschluss im Haus.

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie

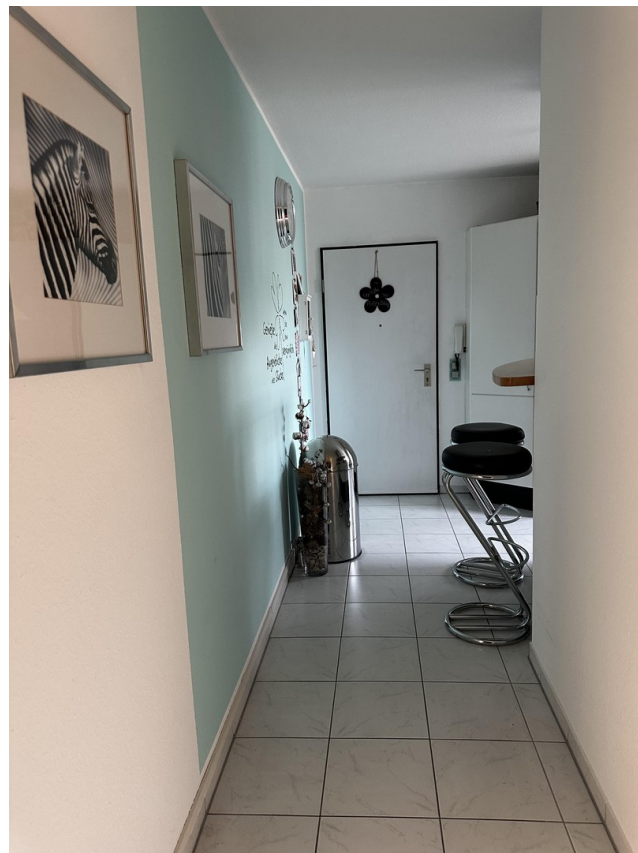


Wohnzimmer mit Zugang Loggia

Exposé - Galerie



Aussicht von der Loggia



1. DG Eingang und Flur

Exposé - Galerie



Einbauküche mit Theke



Einbauküche

Exposé - Galerie



Duschbad im 1. DG



Aussicht vom Duschbad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Loggia m. Süd-/Ost-Ausrichtung



Flur

Exposé - Galerie



Wendeltreppe in 2. DG



Büroecke



Blick aus Büro

Exposé - Galerie



Fernsehzimmer (Bild 1)



Fernsehzimmer (Bild 2)

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Blick vom Gästezimmer



Bad mit Badewanne/WC (Bild 1)

Exposé - Galerie



2. DG Badezimmer (Bild 2)



Zugang Treppenhaus ins 2. DG

Exposé - Galerie



Sicht auf Hauseingang



Hausansicht von der Straße

Exposé - Grundrisse

