

Exposé

Erdgeschosswohnung in Herbolzheim

Klimatisiertes Raumwunder: Renovierte 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen & 2 Garagen



Objekt-Nr. OM-474937

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:
Lukas

79336 Herbolzheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	112,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Garagen	2
Hausgeld mtl.	370 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen, großzügigen Zuhause! Diese ca. 112 m² große 4-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1970 kombiniert einen bewährten, familienfreundlichen Grundriss mit modernstem Wohnkomfort. Dank umfassender Modernisierungen präsentiert sich die Immobilie in einem absolut zeitgemäßen Zustand.

Das absolute Highlight für heiße Sommertage: Jeder einzelne Wohnraum ist mit einer eigenen Klimaanlage ausgestattet, was das ganze Jahr über für ein perfektes Wohlfühlklima sorgt. Gleich zwei Balkone bieten Ihnen zudem die Möglichkeit, den Tag sowohl mit der Morgensonne als auch beim entspannten Sonnenuntergang im Freien zu genießen.

Ausstattung

Moderne Sanitäranlagen: Freuen Sie sich auf ein stilvolles Tageslichtbad sowie ein separates Gäste-WC.

Energie & Komfort: Es wurden rundum neue Fenster verbaut. Alle Fenster sind bereits mit maßangefertigten Insektenschutzgittern ausgestattet.

Parken ohne Suchen: Zum Objekt gehören gleich zwei eigene Garagen – ideal für Familien mit zwei Autos oder als zusätzlicher Stauraum.

Ohne Renovierungsstau sofort bezugsfertig.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Einbauküche, Markise auf großem Balkon, großer Kellerraum, ruhige Lage aufgrund der Sackgasse, Elektrik auf heutigem Stand

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven und familienfreundlichen Wohnlage von Herbolzheim. Die Stadt im Breisgau besticht durch ihre hervorragende Infrastruktur und die Nähe zum Naturpark Südschwarzwald sowie dem Kaiserstuhl.

Infrastruktur: Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind direkt vor Ort und größtenteils fußläufig erreichbar.

Verkehrsanbindung: Über den eigenen Bahnhof (Rheintalbahn) oder die Autobahnauffahrt zur A5 sind Sie perfekt an Freiburg im Breisgau, Offenburg und die Wirtschaftsregion angeschlossen. Auch der Europa-Park in Rust liegt praktisch vor der Haustür.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	115,33 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Flur-Bad-WC



Bad 1/2

Exposé - Galerie



Bad 2/2



WC

Exposé - Galerie



Kind



Schlafen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1/2



Wohnzimmer 2/2

Exposé - Galerie



Balkon groß 1/2



Balkon groß 2/2



Küche 1/2

Exposé - Galerie



Küche 2/2



Balkon Küche

Exposé - Grundrisse

