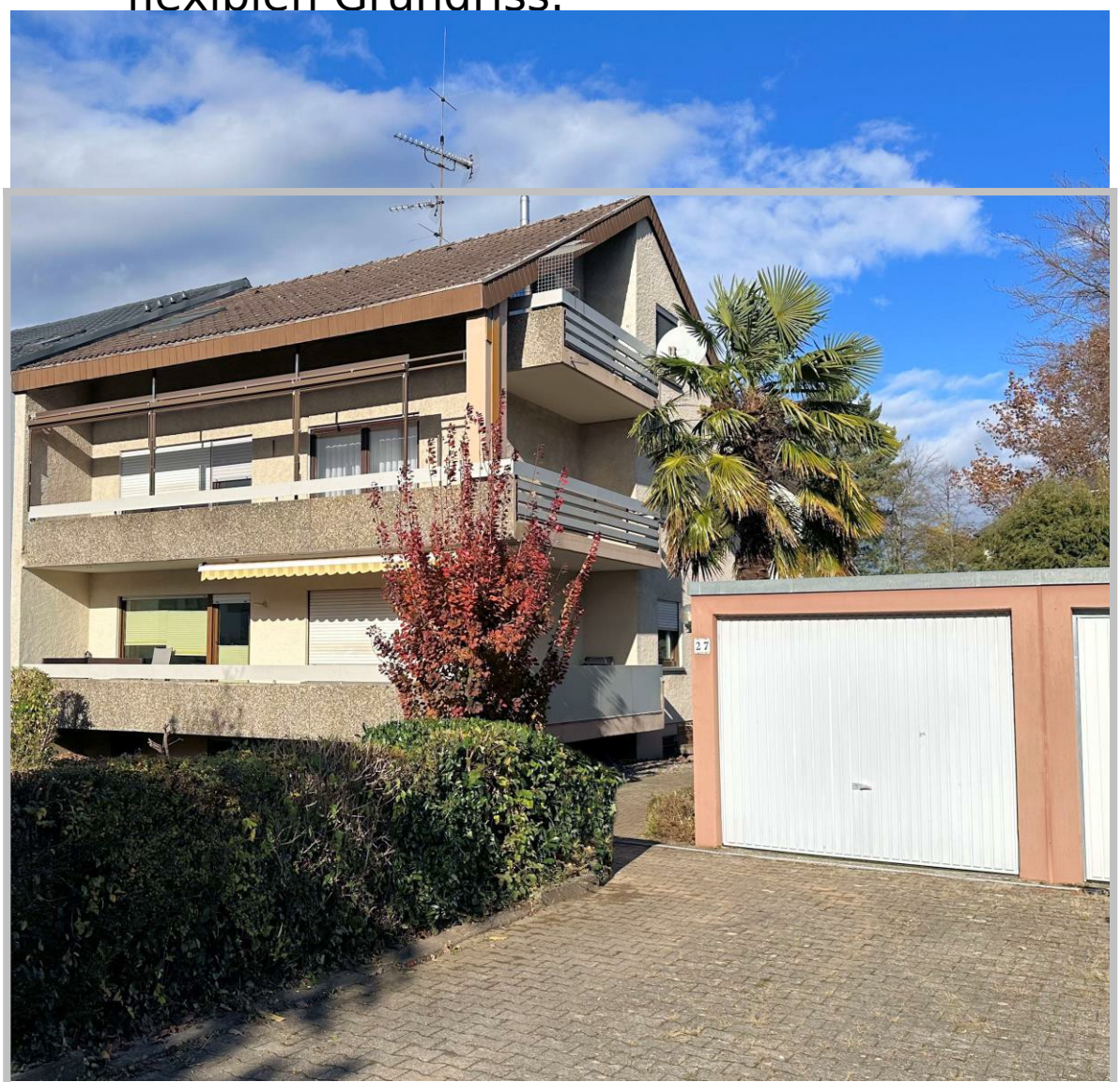
Immobilienangebot

5 Zimmer Maisonette-Wohnung in ruhiger sonniger Lage von Emmendingen mit flexiblen Grundriss.



Kurze Objektbeschreibung:

Die 5-Zimmer Maisonette Wohnung befindet sich in einem zweigeschossiges Wohnhaus in Massivbauweise mit Vollunterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss. Die Wohnung liegt im ersten 1.OG/DG und lässt sich ohne große Baumaßnahmen in zwei unabhängige Wohneinheiten trennen. Somit ist die Wohnung ideal für eine große Familie, oder für ein junges Paar, was ggf. einen Teil der Einheit vorerst vermieten möchte. Auch der aktuelle Schlafraum im 1.OG lässt sich mit wenigen Mitteln dem Wohnzimmer zuordnen, so dass hier viel Platz für eine große Familie vorhanden wäre. Zwei großzügige Kellerräume und ein Hobbyraum im Kellergeschoss lassen Platz für Hobbys.
Die Immobilie steht auf einem großen Grundstück mit einer Größe von 701m².

Baujahr:	1971
Objektzustand:	optische und energetische Sanierungen wurden in den letzten Jahren nicht durchgeführt.
Grundsubstanz:	normale Qualität
Heizung:	Gasheizung
Energieausweis:	liegt vor
Etagenanzahl:	2 + Dachgeschoss und UG
Wohnfläche OG:	85,07m²
Wohnfläche DG:	55,27m²
Grundstücksgröße:	701 m²

Kaufpreis: 495.000,- Euro

zzgl. Provision in Höhe von 3,57% (Käufer inklusive MwSt.)



Amtsgericht

Emmendingen
HRB 714296
Steuernummer
05019/24746

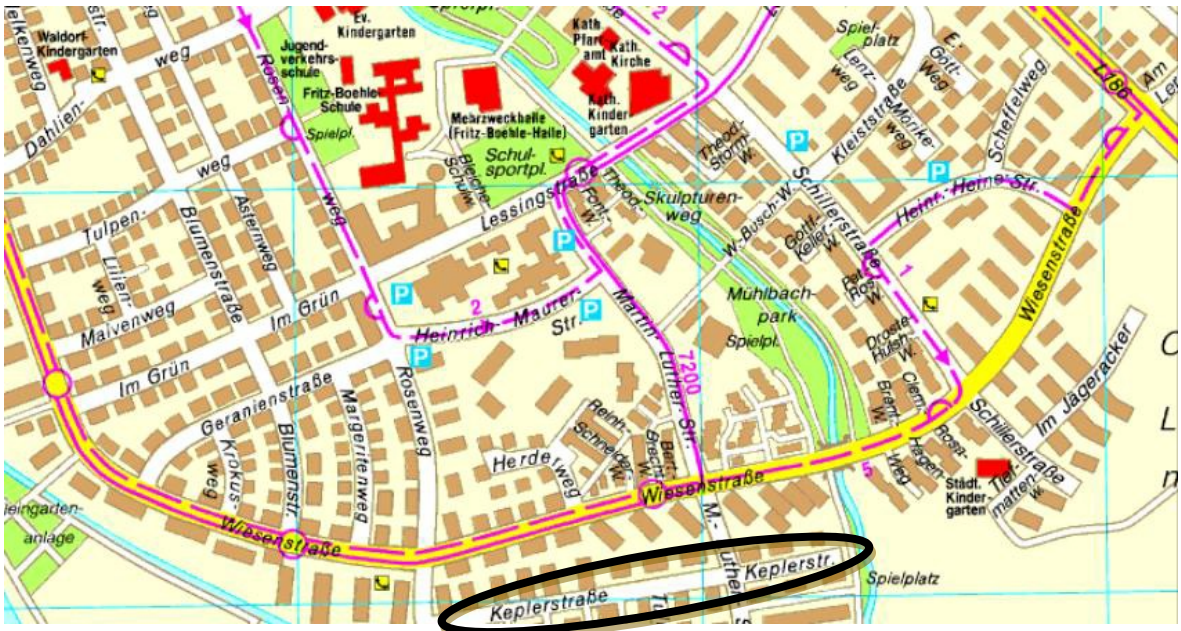
info@immoplan-projektentwicklung.de

Keplerstraße 27
79312 Emmendingen

Lage:

Das Dreifamilienhaus liegt in Emmendingen, im Stadtteil Bürkle Bleiche. Emmendingen ist eine Stadt im Südwesten Baden-Württemberg. Die Große Kreisstadt ist das Mittelzentrum des Landkreises Emmendingen und liegt malerisch eingebettet im Breisgau zwischen der Vorbergzone des Schwarzwaldes und dem Kaiserstuhl in der Rheinebene. Die nahegelegenen Städte Freiburg, Basel und Straßburg, sowie das Elsass und der Europapark in Rust bieten sich für einen Tagesausflug an.

Der Stadtteil Bürkle-Bleiche liegt südlich vom Stadtzentrum, die Immobilie selber befindet sich hier in ruhiger sonniger Randlage, am Ende einer Sackgasse (Zone 30/Fahrradstraße, Anlieger frei). Durch die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Kindergärten, Spielplätzen, Bildungszentren und Einkaufmöglichkeiten, sowie zu Ärzten ist die Wohngegend sehr beliebt.



Bürkle/Bleiche Kartenansicht

Wichtige Infrastrukturen sind in unmittelbarer Nähe:

- Parkanlage und Weg zum Außenbereich (Rund 1 Minute Fußweg)
- Bushaltestelle (Rund 220m / 3 Minuten Fußweg)
- Einkaufszentrum (Rund 450m / 6 Minuten Fußweg)
- Bahnhaltepunkt Emmendingen / Kollmarsreute (Rund 7 Minuten Radweg)

ImmoPLAN Projektentwicklung GmbH
Freiburger Straße 9
79312 Emmendingen

info@immoplan-projektentwicklung.de

Amtsgericht
Emmendingen
HRB 714296
Steuernummer
05019/24746

Keplerstraße 27
79312 Emmendingen

Weitere Details:

Außenwände	Hohlblockfaserbeton-Steine
Außenwände	kein Wärmeschutz
Außenwände	verputzt und gestrichen
Dach	keine bis geringe Dachdämmung
Dach	einfache Dachziegel
Dach	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fenster und Außentüre	Zweifachverglasung - Holz
Innenwände und Türen	gestrichen
Innenwände und Türen	massiv tragende
Innenwände	Innenwände und Türen nicht tragende Wände in Leichtbauweise
Innenwände und Türen	leichte Türen
Deckenkonstr./ Treppen	Stahlbetontreppen mit Fliesenbelag Deckenkonstr./ Treppen Stahlbetondecke
Fußböden	Wohnbereich Parkett
Fußböden	Fliesen im Badbereich
Heizung	Gasheizung
sonstiges	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen

Alle Angaben bauen auf Informationen der jetzigen Eigentümer auf. Somit können wir keine Gewähr für die Angaben leisten.



ImmoPLAN Projektentwicklung GmbH
Freiburger Straße 9
79312 Emmendingen

info@immoplan-projektentwicklung.de

Amtsgericht
Emmendingen
HRB 714296
Steuernummer
05019/24746

Die Immobilie verfügt über 3 getrennte Wohneinheiten, die auch im Grundbuch entsprechend eingetragen sind.

Wohnung 1: 3-Zimmer-Wohnung mit 83,97m² Wohnung 2: 3-Zimmer-Wohnung mit 85,07m² Wohnung 3: 2-Zimmer-Wohnung mit 55,27m²

Früher wurden die beiden oberen Wohnungen als eine Einheit genutzt, was jederzeit wieder möglich ist. Weiterhin gehören zur Wohnung zwei eigener Kellerräume, sowie ein Hobby-Raum mit eigenem WC im Untergeschoss. Platz zum Parken findet man in vor und in einer Garage.

Die Wohnung überzeugt durch Ihre großen Balkone in Richtung Süden. Hier kann man die Sonne und die Aussicht in Richtung Kandel – den Hausberg von Waldkirch genießen.

Die Immobilie verfügt über eine gute Grundsubstanz und wurde von einem bekannten Architekten aus der Region in den 70er Jahren geplant.

In den letzten Jahren wurden keine weiteren optischen und energetischen Sanierungen durchgeführt, was im Kaufpreis berücksichtigt wurde. Dies gibt dem neuen Eigentümer die Chance, sich das Haus nach seiner eigenen Vorstellung zu renovieren bzw. zu sanieren und dabei auf noch ggf. vorhandene Fördermittel zugreifen zu können. Das Haus kann aber sofort nach wenigen Schönheitsreparaturen auch gleich bezogen werden.

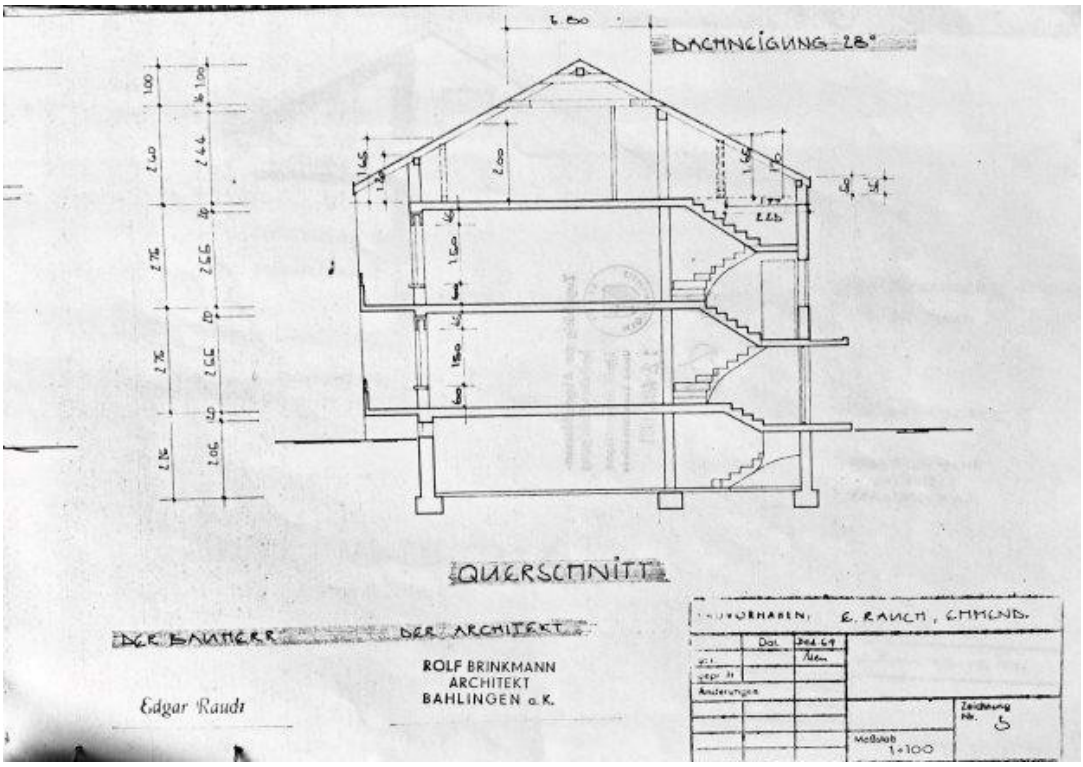
Die Wohnungen im Erdgeschoss steht aktuell auch zum Verkauf, so das ein Erwerb der gesamten Immobilie eine Option sein könnte.

Amtsgericht

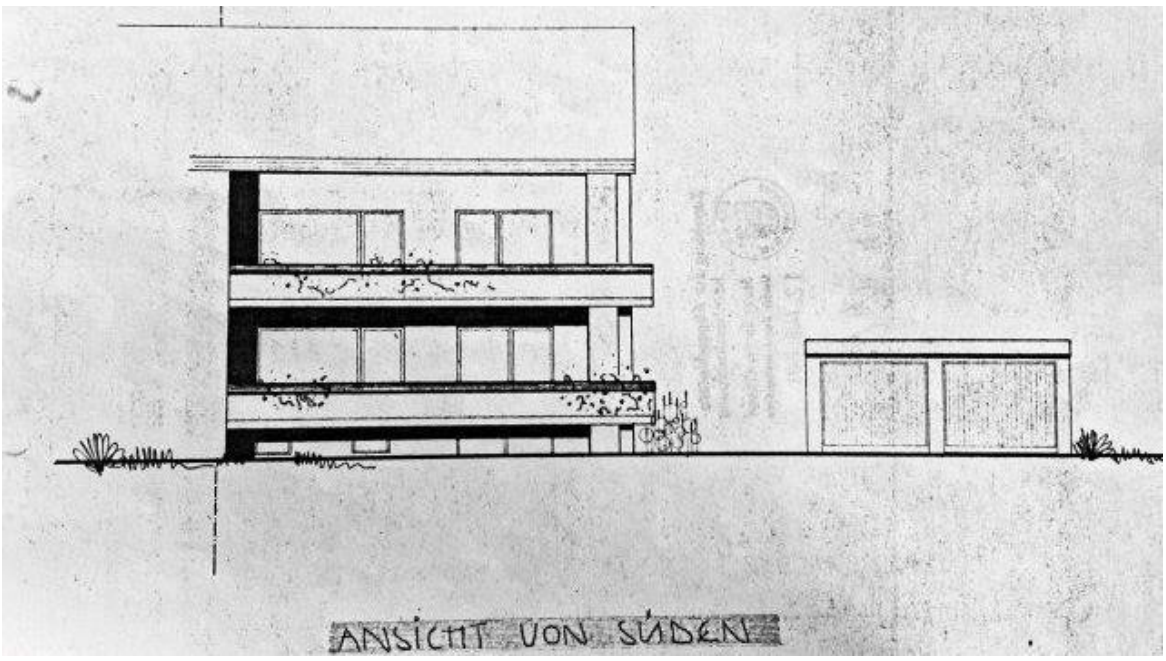
Emmendingen
HRB 714296
Steuernummer
05019/24746

info@immoplan-projektentwicklung.de

Querschnitt:



Südansicht:



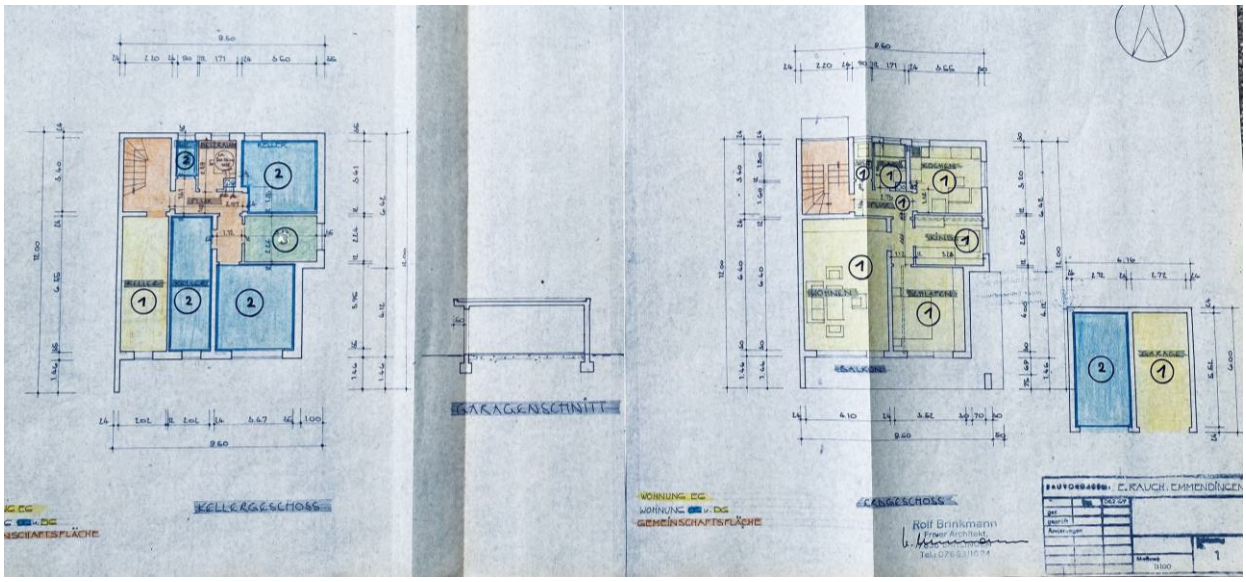
ImmoPLAN Projektentwicklung GmbH
Freiburger Straße 9
79312 Emmendingen

info@immoplan-projektentwicklung.de

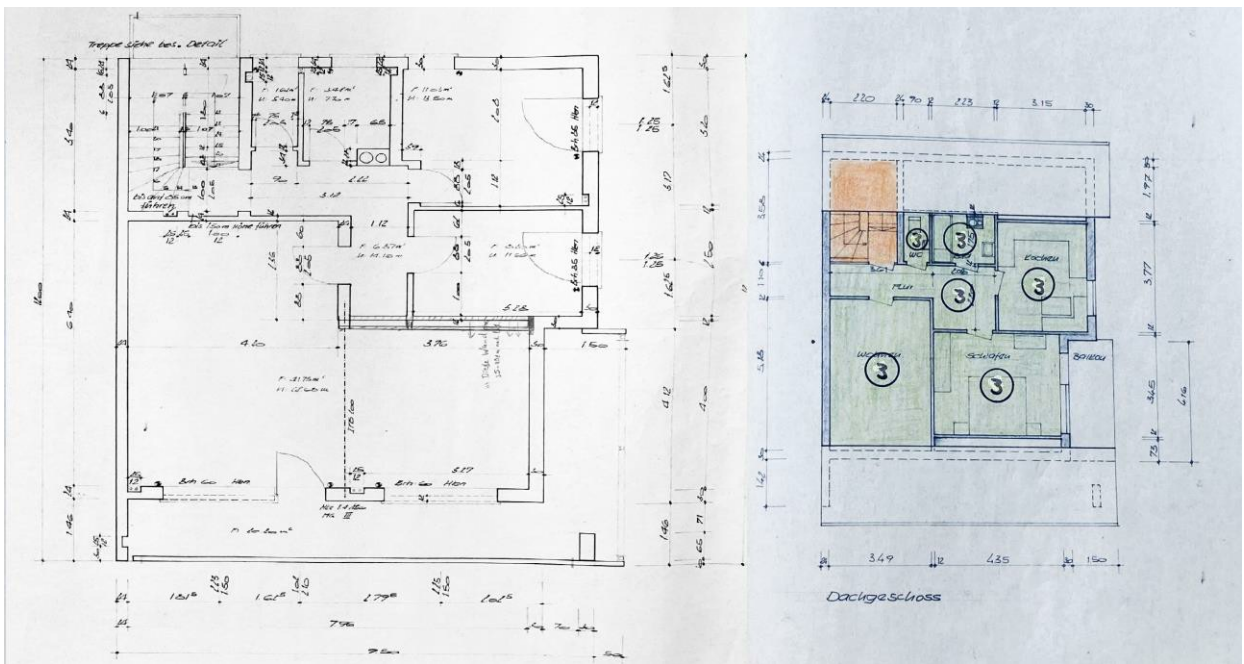
Amtsgericht
Emmendingen
HRB 714296
Steuernummer
05019/24746

Keplerstraße 27
79312 Emmendingen

Keller (die Erdgeschosswohnung wird aktuell gesondert zum Kauf angeboten):



Erstes und zweites Obergeschoss:



ImmoPLAN Projektentwicklung GmbH
Freiburger Straße 9
79312 Emmendingen

info@immoplan-projektentwicklung.de

Amtsgericht
Emmendingen
HRB 714296
Steuernummer
05019/24746

Keplerstraße 27
79312
Emmendingen











ImmoPLAN Projektentwicklung GmbH
Freiburger Straße 9
79312 Emmendingen

info@immoplan-projektentwicklung.de

Amtsgericht
Emmendingen
HRB 714296
Steuernummer
05019/24746

Keplerstraße 27
79312 Emmendingen







ImmoPLAN Projektentwicklung GmbH Freiburger Straße 9
79312 Emmendingen

info@immoplan-projektentwicklung.de

Amtsgericht Emmendingen
HRB 714296
Steuernummer 05019/24746



Weitere Unterlagen erhalten Sie auf Nachfrage:

Mail: info@immoplan-projektentwicklung.de
Tel: +49 1511 / 7868462