

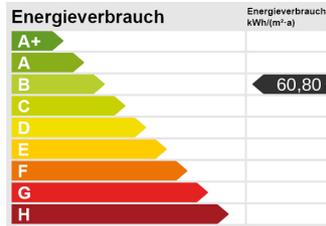
SCHMUCKSTÜCK IN KIRCHZARTEN - NEUWERTIGE HELLE 3-ZI.-WOHNUNG MIT GIERSBERGBLICK & SAUNA

Objekt: 2022-130 | 79199 Kirchzarten
645.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	2022-130
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz
Balkon	Ja
Wohnfläche	ca. 93 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
PLZ	79199
Ort	Kirchzarten
Etage	1
Kaufpreis	645.000,00 €
Provision	3% zzgl. MwSt.
Hausgeld	411,00 €
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2011
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	60,8 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	24.09.2033
Baujahr lt. Energieausweis	2011
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	B



Beschreibung

Naturnah & schön - am Fuße des Giersberg!

Im ersten Obergeschoss einer sehr schönen Mehrfamilien-Stadtvilla mit 6 Parteien, mit ansprechender moderner Architektur, liegt diese schöne, helle & neuwertige Wohnung. Vom Süd-Balkon und aus dem Esszimmer haben Sie eine herrliche Aussicht auf den Giersberg & ins Dreisamtal.

Die ca. 93 m² große & top gepflegte Eigentumswohnung verfügt über ein lichtdurchflutetes Wohn-Ess-Zimmer mit offener Küche, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, ein Tageslichtbad mit 2 Waschbecken, Badewanne, bodenebener Dusche, WC & Bidet sowie ein Gäste-Bad mit Dusche. In beiden Bädern gibt es zusätzlich einen Handtuchwärmekörper.

Ein besonderes Plus der Wohnung ist die eingebaute Sauna.

Die moderne Einbauküche mit Theke ist im Kaufpreis enthalten.

Das Objekt ist ab sofort bezugsfrei.

Zur Wohnung gehört ein großzügiges Kellerabteil.

Mitverkauft wird ein Tiefgaragenstellplatz.

Mit dem Aufzug gelangen Sie bequem bis zu Ihrer Wohnebene.

Lage

Kirchzarten - Leben im Herzen des Dreisamtals

Willkommen in Kirchzarten, einer malerischen Gemeinde, die idyllisch im Dreisamtal gelegen ist und am Fuße des Schwarzwaldes seine Besucher und Einwohner mit atemberaubenden Landschaftsbildern verzaubert. Wenn Sie nach einem Ort suchen, an dem sich die Schönheit der Natur mit modernem Komfort vereint, dann ist Kirchzarten genau der richtige Ort für Sie.

Kirchzarten liegt rund 10 km südöstlich von Freiburg im Breisgau und ist bequem über die B31 erreichbar. Der Bahnhof Kirchzarten stellt zudem eine schnelle Verbindung nach Freiburg und in die

umliegenden Gemeinden sicher. Mit der Höllentalbahn gelangen Sie ebenso zügig in den Schwarzwald. Trotz seiner ruhigen Lage ist Kirchzarten also hervorragend an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Eingerahmt von sanften Hügeln und dichten Wäldern bietet Kirchzarten eine Fülle von Freizeitmöglichkeiten. Hier können Sie ausgedehnte Spaziergänge, Wanderungen oder Fahrradtouren unternehmen und die umliegende Natur direkt vor der Haustüre in vollen Zügen genießen. Auch Wintersportler kommen nicht zu kurz, denn die nahen Skigebiete im Schwarzwald sind schnell erreichbar.

Im Sommer lädt das Freibad zum Erfrischen ein!

Trotz seiner beschaulichen Größe bietet Kirchzarten eine ausgezeichnete Infrastruktur. Hier finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und vielfältige gastronomische Angebote. Hinzu kommen regelmäßige Veranstaltungen und ein reichhaltiges kulturelles Angebot, die das Leben in der Gemeinde bereichern.

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung liegt am Ortsrand von Kirchzarten, was Ihnen nicht nur eine atemberaubende Aussicht auf die umliegenden Wälder und Wiesen bietet, sondern auch maximale Ruhe und Privatsphäre garantiert. Das Ortszentrum und alle wichtigen Einrichtungen sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Kirchzarten vereint wie kaum ein anderer Ort die Vorteile von Natur und städtischem Leben.

Ausstattung Beschreibung

Die zum Verkauf stehende helle, sehr gepflegte 3-Zimmer-Wohnung (Baujahr 2011) verfügt über folgende gehobene Ausstattung:

- °Einbauküche mit Elektrogeräten & Thekensitzplatz
- °Tageslicht-Bad mit 2 Waschbecken, Badewanne, bodenebene Dusche, WC & Bidet, Handtuchwärmekörper
- °Sauna
- °Gäste-Bad mit Dusche & Handtuchwärmekörper
- °Balkon mit Südausrichtung & herrlichem Blick
- °Parkettboden in der gesamten Wohnung
- °Fliesen in Bad & Gäste-Bad
- °Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung

- °im Wohn- & Esszimmer Beschattung durch elektrische Jalousien
- °in den Zimmern sowie im Bad elektrische Rollläden
- °Waschmaschinen- & Trockner-Anschluss im Bad
- °Gegensprechanlage mit Videoüberwachung
- °Wohnungseingangstüre mit 3-fach-Verriegelung
- °Aufzug
- °großzügiges Kellerabteil
- °Tiefgaragenplatz

Sonstige Angaben

Bitte nutzen Sie für Ihre erste Anfrage das Kontaktformular. Wir stellen Ihnen bei Interesse den Zugang zum virtuellen 360° Rundgang zur Verfügung. Im Anschluss vereinbaren wir gern einen individuellen Besichtigungstermin vor Ort.

Wir möchten Sie, der guten Ordnung halber, im Vorfeld darüber informieren, dass wir vor Besichtigung der Immobilie eine Finanzierungsbestätigung einer Bank oder einen Kapitalnachweis zum Kauf der Immobilie benötigen.



Stadtvilla



Aussenansicht Ost



Aussenansicht Eingang



Aussenansicht Süd



Flur



Masterbad



Masterbad mit Sauna



Sauna



Masterbad



Flur



Wohnen-Essen-Küche



Wohnen-Essen-Balkon



Wohnen



Wohnen-Essen-Küche



Wohnen-Essen-Küche



Küche mit Thekensitzplatz



Balkon



Balkon



Balkon



Zimmer



Flur

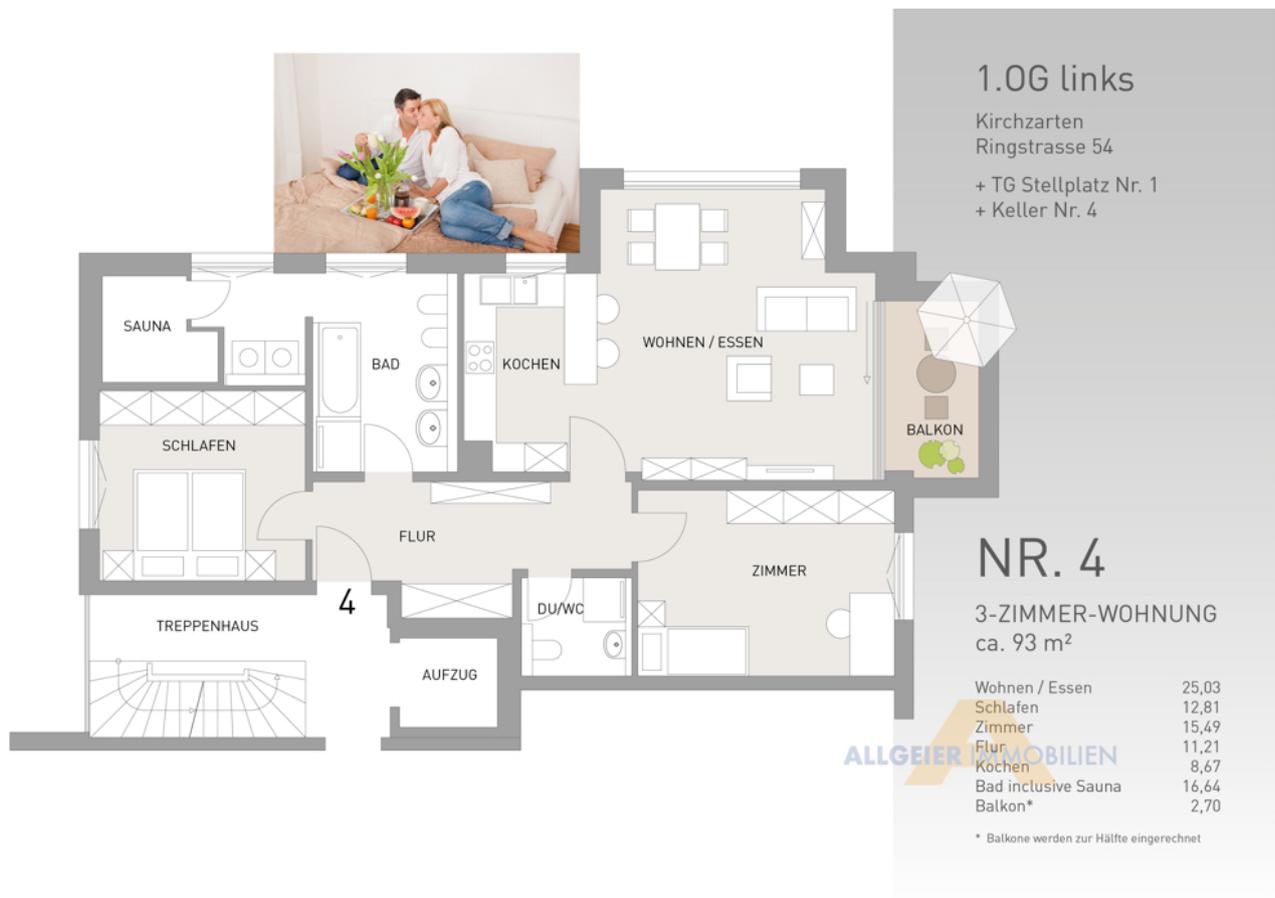


Gäste-WC mit Dusche



Schlafzimmer

Grundriss



Grundriss

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Sabine Rees
Allgeier Wohnbau
Gewerbestraße 75
79194 Gundelfingen
Telefon: 07615920529

Mobil: 01705477416

E-Mail: s.rees@allgeier-immobilien.com

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Daten

ImmoNr	2022-130
PLZ	79199
Ort	Kirchzarten
Etage	1
Kaufpreis	645.000,00 €
Provision	3% zzgl. MwSt.
Hausgeld	411,00 €