

Denzlingen

# Großzügige und helle 3,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Südbalkon und Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 24022025



KAUFPREIS: 310.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97,25 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24022025 - 79211 Denzlingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24022025 - 79211 Denzlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24022025	Kaufpreis	310.000 EUR
Wohnfläche	ca. 97,25 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Maisonette
Etage	5	Provision	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3.5	Modernisierung / Sanierung	2014
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1979	Nutzfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Tiefgarage	Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24022025 - 79211 Denzlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	110.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.03.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 24022025 - 79211 Denzlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022025 - 79211 Denzlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022025 - 79211 Denzlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022025 - 79211 Denzlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24022025 - 79211 Denzlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24022025 - 79211 Denzlingen

## Die Immobilie



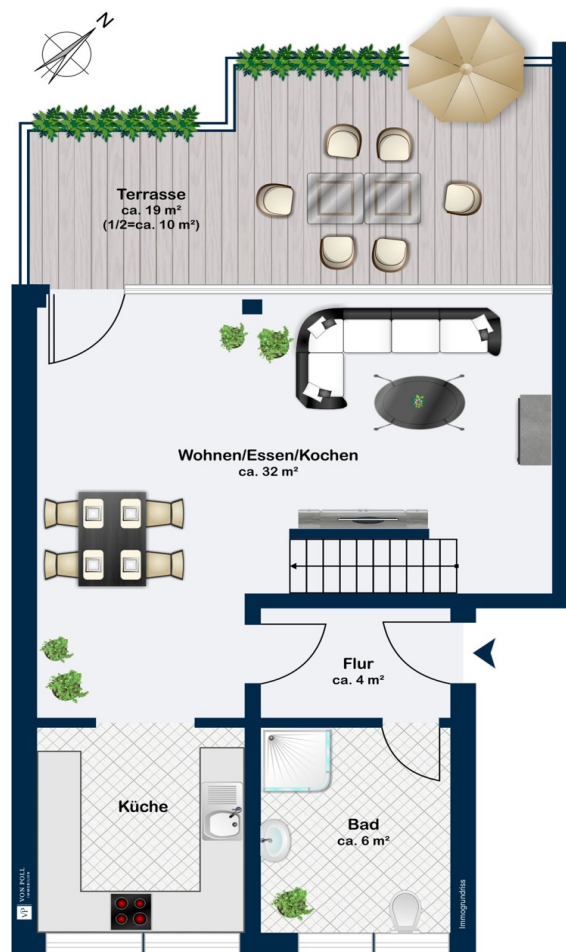
Objektnummer: 24022025 - 79211 Denzlingen

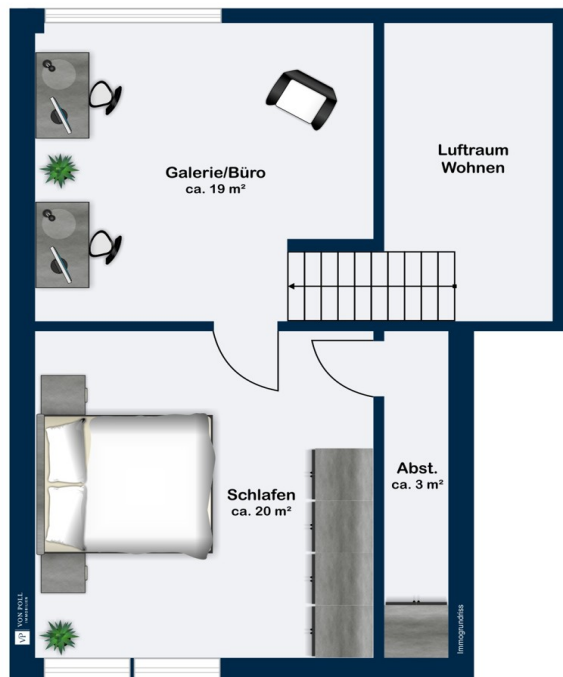
## Die Immobilie



Objektnummer: 24022025 - 79211 Denzlingen

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24022025 - 79211 Denzlingen

## Ein erster Eindruck

Die angebotene Immobilie ist eine gepflegte Maisonette-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, die im Jahr 1979 fertiggestellt wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 97,25 m<sup>2</sup> erstreckt sich die Wohnung über 3,5 Zimmer, darunter ein Schlafzimmer und ein Badezimmer. Im Jahr 2014 wurde das Objekt letztmalig modernisiert und präsentiert sich somit in einem gepflegten Zustand. Der Eingangsbereich der Wohnung führt in den offenen Wohnbereich mit einem gemütlichen Wohnzimmer, ausgestattet mit einem hochwertigen Laminatboden. Eine schöne Galerie schafft ein besonderes Ambiente und lässt den Raum großzügig wirken. Durch die große Fensterfront gelangt viel Licht in die Räumlichkeiten und schafft eine angenehme Atmosphäre. Die angrenzende Küche und das Badezimmer sind mit Fliesenböden ausgestattet und bieten modernen Komfort. Ein zusätzlicher kleiner Ankleideraum sorgt für Ordnung und Stauraum. Die schöne Südterrasse lädt zum Verweilen und Entspannen ein und bietet einen idyllischen Platz im Freien. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, die im Jahr 2014 installiert wurde. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einer guten Ausstattungsqualität und bietet ein angenehmes Wohnumfeld. Die zentrale Lage in der Umgebung sorgt für eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Diese gepflegte Maisonette-Wohnung mit einer attraktiven Aufteilung, modernem Komfort und einer eigenen Südterrasse bietet eine ideale Wohnmöglichkeit. Aktuell ist die Wohnung an ein junges Paar befristet bis zum 31.03.2026 für 1.280,00 € zzgl. 300,00 € Nebenkostenvorauszahlung pro Monat vermietet.

Objektnummer: 24022025 - 79211 Denzlingen

## Ausstattung und Details

- Personenaufzug bis ins 5. Obergeschoss
- Wohnbereich mit Laminat
- Küche und Bad mit neutralen Fliesen
- Fenster mit Außen-Rollläden
- Tageslichtbad
- große Terrasse in Süd-Ausrichtung mit Markise
- Abstellraum in der Wohnung
- eigenes Kellerabteil

Die Rücklage der WEG beträgt zum 31.12.2022 ca. 237.600,00 €. Die Gemeinschaft besteht aus 115 Wohneinheiten. Aktuell findet eine Heizungssanierung statt, hierbei wird die Heizungsanlage von Gas auf Pelletheizung umgerüstet. Die Energieeffizienz wird sich somit in den nächsten Jahren verbessern.

Objektnummer: 24022025 - 79211 Denzlingen

## Alles zum Standort

Denzlingen, eine charmante Gemeinde in Baden-Württemberg, besticht durch ihre idyllische Lage und ihre ausgezeichnete Infrastruktur. Gelegen im Südwesten Deutschlands, unweit der pulsierenden Stadt Freiburg, bietet Denzlingen seinen Bewohnern eine harmonische Mischung aus ländlicher Ruhe und urbaner Nähe. Die Gemeinde verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur, die den Alltag der Bewohner erleichtert. Zahlreiche Geschäfte, Supermärkte und Dienstleistungsbetriebe decken den täglichen Bedarf ab. Zudem laden gemütliche Cafés und Restaurants zum Verweilen ein und bieten eine Vielfalt kulinarischer Genüsse. Für Familien mit Kindern bietet Denzlingen eine breite Auswahl an Bildungseinrichtungen. Von Kindergärten über Grund- und weiterführende Schulen bis hin zu berufsbildenden Schulen ist das Bildungsangebot vielfältig und gut erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die Nähe zur Autobahn ermöglicht eine schnelle Anbindung an umliegende Städte und Regionen. Zudem ist die Stadt Freiburg mit ihrem umfangreichen kulturellen Angebot und ihrer renommierten Universität nur eine kurze Autofahrt entfernt. Für Pendler bietet Denzlingen zudem eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit regelmäßigen Bus- und Bahnverbindungen. Die landschaftlich reizvolle Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Ob Wandern in den nahegelegenen Weinbergen, Radfahren entlang malerischer Flussläufe oder Erkunden der Schwarzwaldregion - Denzlingen und seine Umgebung bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und aktiven Freizeitgestaltung.



Objektnummer: 24022025 - 79211 Denzlingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.3.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 110.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24022025 - 79211 Denzlingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

Erwinstraße 1 Freiburg  
E-Mail: freiburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)