

Denzlingen

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

????????? ??????????: 24022025



???? ??????: 310.000 EUR • ??????????: ca. 97,25 m<sup>2</sup> • ??????????: 2.5

???????? ??????????: 24022025 - 79211 Denzlingen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24022025 - 79211 Denzlingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24022025	????? ???????	310.000 EUR
????????????	ca. 97,25 m <sup>2</sup>	????????????	??????????
????????	5	????????????	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2.5		
???????????? ??? ??????????	1		
??????????	1	????? ??????????????	2014
????? ?????????????	1979	?????????	????????
?????? ?????????????	1 x ????????? ??????????	????????????	
		????????????????????	ca. 4 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????	??????????

???????? ??????????: 24022025 - 79211 Denzlingen

????????????? ???? ?????????

?????????? ???????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	110.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	03.03.2027	????????????? ?????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????????????? ?????????????? ?????????????	



???????? ?????????: 24022025 - 79211 Denzlingen

?? ?????????



??????? ???????: 24022025 - 79211 Denzlingen

?? ????????





???????? ????????: 24022025 - 79211 Denzlingen

?? ????????



???????? ?????????: 24022025 - 79211 Denzlingen

?? ?????????





???????? ?????????: 24022025 - 79211 Denzlingen

?? ?????????



???????? ??????????: 24022025 - 79211 Denzlingen

?? ??????????



??????? ???????: 24022025 - 79211 Denzlingen

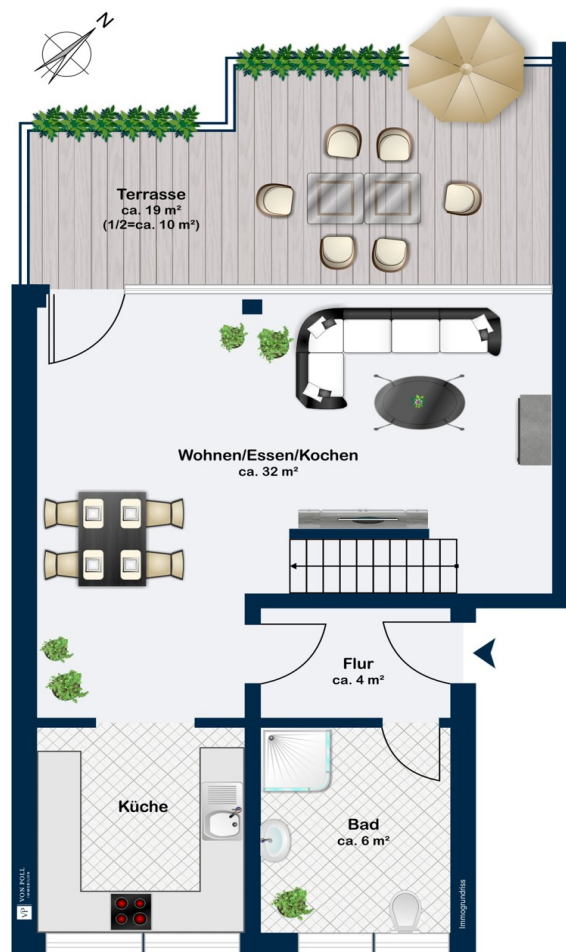
?? ????????

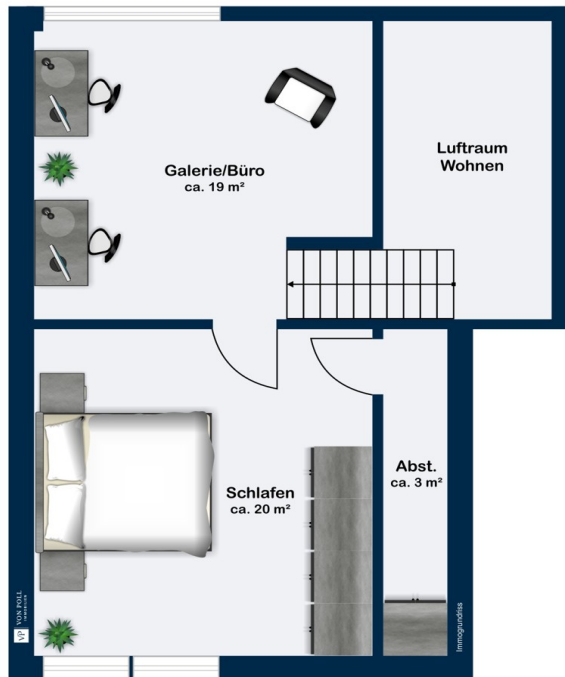




??????? ???????: 24022025 - 79211 Denzlingen

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

??????? ???????: 24022025 - 79211 Denzlingen

??? ?????? ???????????

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 2,5 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.



??????? ???????: 24022025 - 79211 Denzlingen

???????????????? ???? ??????????

- 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.

??????? ???????: 24022025 - 79211 Denzlingen

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 24022025 - 79211 Denzlingen

????? ??????????????

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.



???????? ??????????: 24022025 - 79211 Denzlingen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Julia Sacher & Johanna Stritt

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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