SÜD CURANZ
Finanz AG

SÜDCURANZ IMMOBILIEN

EXPOSÉ IMMOBILIE in DENZLINGEN

Wir sind Ihr Partner aus der Region Südbaden. Mit unserem Team aus mehr als 30 Experten, beraten wir unsere Kunden seit mehr als 35 Jahren rund um Immobilien, Finanzierungen, Versicherungen und Geldanlage. Mehr Immobilien finden Sie unter: www.suedcuranz.de/immobilien_kaufen

Schick sanierte Maisonettewohnung mit flexibler Raumaufteilung

Eckdaten

Zimmer:	4
Wohn-/Nutzfläche m² ca.:	99
Etage:	1. Dachgeschoss und 2. Dachgeschoss
Bezug:	Nach Absprache
Zustand:	Saniert
Heizungsart:	Gaszentralheizung
Baujahr / modernisiert:	1994 / 2020
Endenergiebedarf: kWh/(m² *a)	116,0

Kaufpreis 448.000,-- €

inklusive 1 TG-Stellplatz
inklusive 1 Außenstellplatz

zzgl. 2,618 % Maklercourtage inkl. gesetzl. MwSt.

Ansprechpartner

Armin M. Spittler

Tel.:
07668 99510 – 40

E-Mail:
immo@suedcuranz.de

Mehr unter:
www.suedcuranz.de

Wir freuen uns auf Sie!

Schick sanierte Maisonettewohnung mit flexibler Raumaufteilung

Objektbeschreibung

Hell und gemütlich Wohnen auf zwei Ebenen: Die hübsche Maisonettewohnung gehört zu einer gepflegten Wohnanlage mit 3 Häusern. Freundlich gestaltet wirkt die Außenanlage, die mit Sträuchern, Stauden und Bäumen begrünt ist. Sogar ein Freisitz mit Tisch und Sitzgelegenheiten gibt es im gemeinschaftlichen Garten.

Die Dachgeschosswohnung erstreckt sich über 2 Etagen im 3. und 4. Obergeschoss. Bei der Modernisierung wurde das Wohnzimmer mit einem breiten Durchgang zum angrenzenden Zimmer verbunden. So wird die ursprüngliche 4-Zimmerwohnung derzeit als großzügige 3-Zimmer-Maisonettewohnung genutzt. Die Raum-Aufteilung kann jederzeit wieder zu einer 4-Zimmerwohnung umgestaltet werden.

Eine weitere Besonderheit ist der separate Zugang über das Treppenhaus zum 2. Dachgeschoss. Somit hat die Wohnung auf beiden Ebenen jeweils einen eigenen Eingang und kann bei Bedarf flexibel genutzt werden.

Im 1. Dachgeschoss befinden sich ein großes Wohn- und Esszimmer mit breitem Durchgang, welches in 2 Räume aufteilbar ist. Von hier gelangen Sie auf die sonnige Dachloggia mit elektrischer Markise für heiße Sommertage. Die große Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Neben einem gemütlichen Schlaf- oder Kinderzimmer erwartet Sie außerdem ein helles modernes Bad mit Glasduschkabine, Badewanne, Waschtisch mit Unterschrank und WC.

- Flexible Raumaufteilung
- Schick saniert
- Hell und gemütlich

Schick sanierte Maisonettewohnung mit flexibler Raumaufteilung

Objektbeschreibung

Neben dem Essplatz führt eine raumsparende Wendeltreppe in die oberste Etage. Die Dachgauben verleihen den Räumen den charakteristischen Charme einer Dachwohnung und bieten gleichzeitig eine tolle Aussicht. Hier oben ist Platz für ein weiteres Schlaf-/ Arbeits-/ Kinder-/ oder Gästezimmer.

Komfortabel ist das zweite Bad gleich nebenan mit Tageslicht, Dusche, Waschbecken und WC. Sehr praktisch ist auch der Abstellraum mit Platz für Utensilien.

Die Räume sind mit schönem Vinylboden in Holzoptik ausgestattet und verleihen eine wohnliche Atmosphäre.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, ein Tiefgaragenstellplatz und ein Pkw-Außenstellplatz. Im Haus gibt es einen gemeinschaftlichen Trockenraum und Fahrradkeller. Das monatliche Wohngeld beträgt aktuell 418,- € inkl. ca. 154,- € Rücklagenanteil.

Sie lieben es individuell und flexibel zu wohnen? Hier sind Sie richtig.

Vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin.
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

- Wendeltreppe
- Wohnen auf 2 Ebenen
- 2 Pkw-Stellplätze

Schick sanierte Maisonettewohnung mit flexibler Raumaufteilung

Lage

Die Wohnung liegt im östlichen Teil von Denzlingen mit guter öffentlichen Verkehrsanbindung und Einkaufsmarkt in der Nähe. In Denzlingen gibt es viele Einzelhandelsgeschäfte mit allen Dingen des täglichen Bedarfs. Zahlreiche Kindergärten, mehrere Hortgruppen, zwei Grundschulen, die Förder-, Werkreal- und Realschule und ein Gymnasium gehören zu den Betreuungs- und Bildungsangeboten am Ort. Vom Bahnhof Denzlingen erreichen Sie den Freiburger Hauptbahnhof oder die Kreisstadt Emmendingen in 7 bzw. 5 Minuten. In wenigen Minuten sind Sie am Autobahnanschluss der A5 und in einer Stunde am EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg. Denzlingen bietet attraktive Sport- und Freizeiteinrichtungen wie ein Sport & Familienbad mit Wellness- und Saunalandschaft sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege zum Kaiserstuhl oder in den Schwarzwald.

Ausstattung

Gaszentralheizung; Moderne Einbauküche; Dachloggia; Elektrische Markise; Dachfenster im 2. DG (teilw.) mit elektrischem Rollladen; Wendeltreppe; Bodenbelag: Zimmer, Diele, und Küche Vinylboden in Holzoptik, 2 Bäder mit Fliesenbelag; Im 1. DG Bad mit Dusche / Wanne und Toilette; Im 2. DG Bad mit Dusche und Toilette; 1 eigener Kellerraum; gemeinschaftlicher Fahrradkeller und gemeinschaftlicher Trockenraum; Tiefgaragenstellplatz und Außenstellplatz.

Anbindung

12 Min.

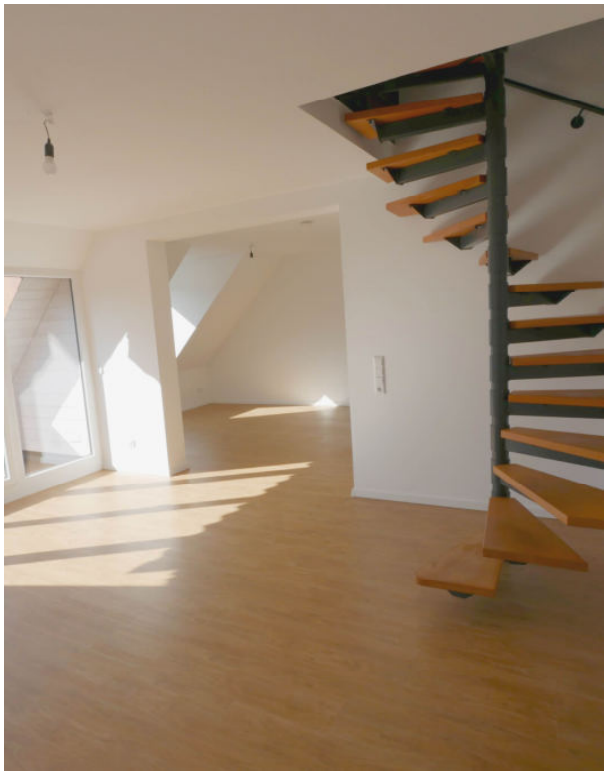
6 Min.

5 Min.

60 Min.

Immobilien-Exposé
Wohn-/Esszimmer mit Loggia

- Sonnige Südwestloggia
- Vinylboden in Holzoptik
- Großzügiger Wohn- u. Essbereich
- Dachgaube im Wohnzimmer



Immobilien-Exposé
Küche und Bad 1. Dachgeschoss

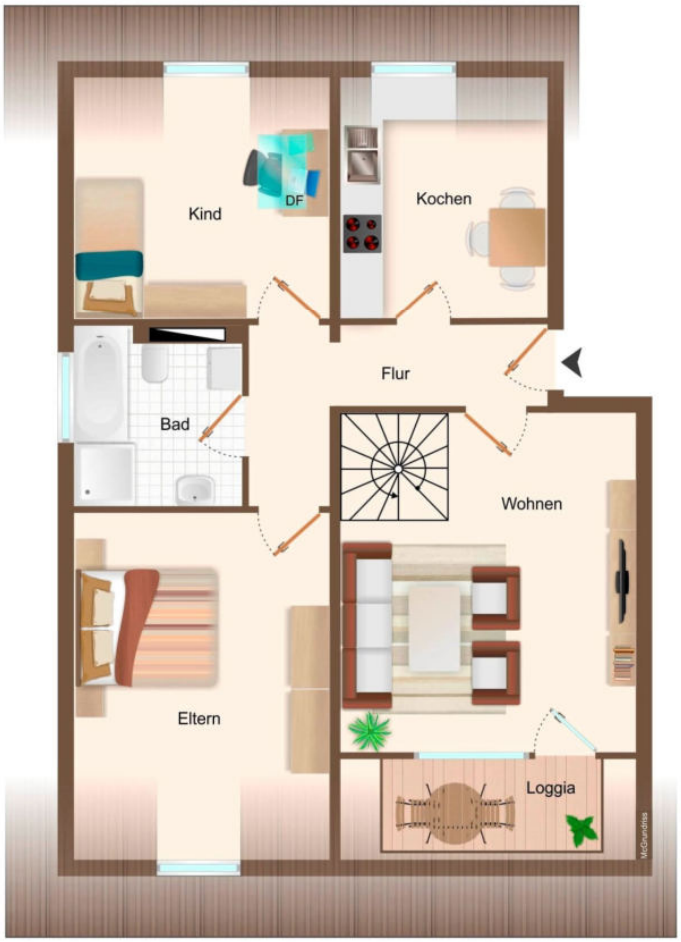
- Große moderne Einbauküche
- Helles Tageslichtbad
- Dusche und Badewanne
- Waschtisch mit Unterschrank

Immobilien-Exposé
Dachloggia mit Ausblick

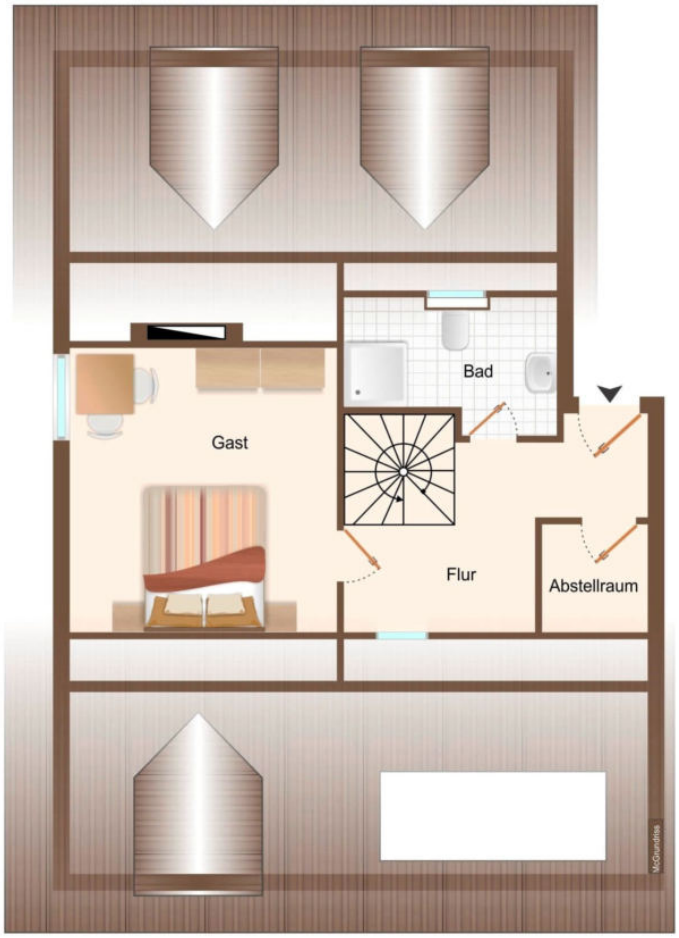
Immobilien-Exposé
Zimmer und Bad 2. Dachgeschoss

Immobilien-Exposé
Ansicht von außen - Tiefgarage

Immobilien-Exposé
Maisonettewohnung Denzlingen

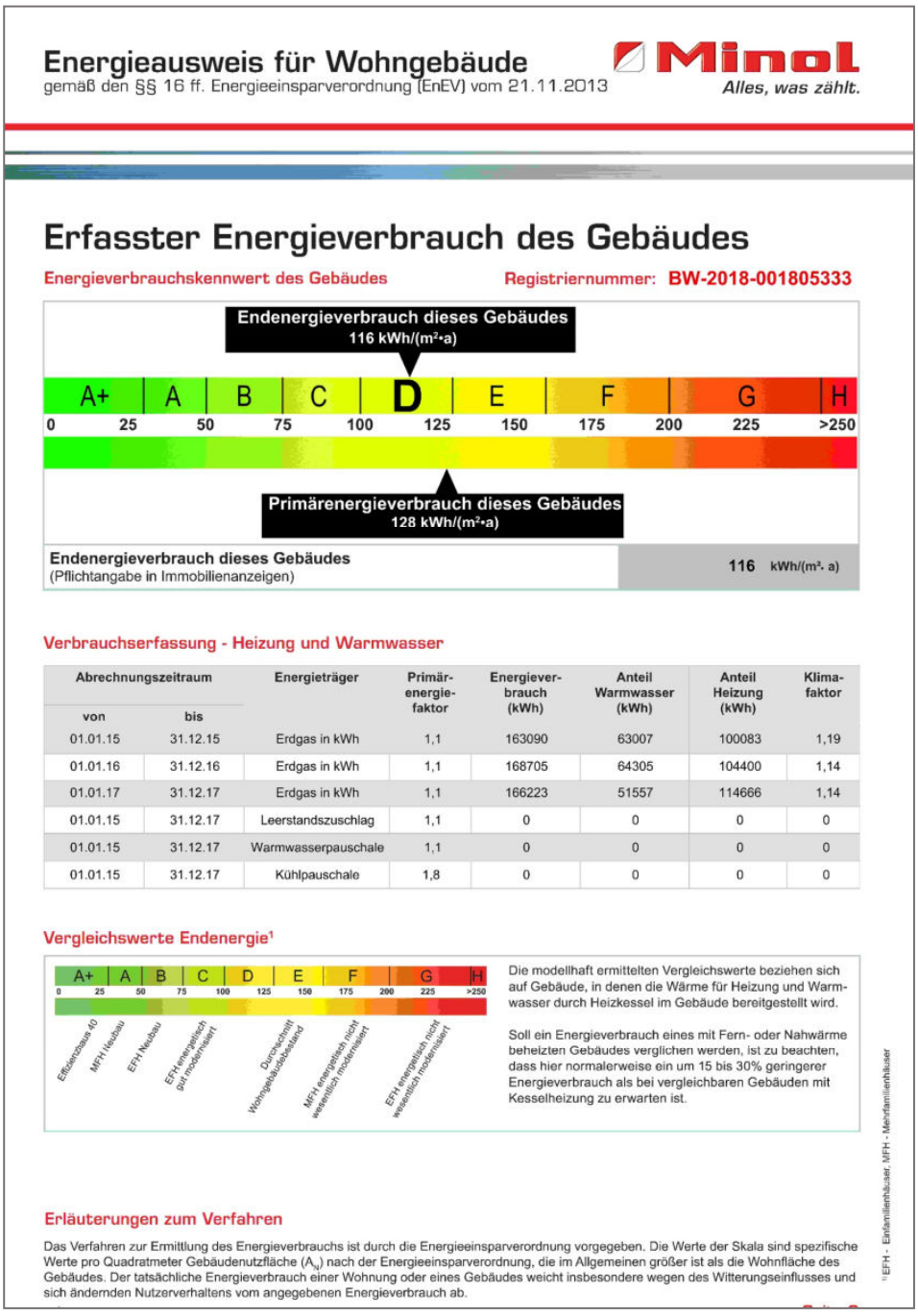


Grundriss 1. Dachgeschoss



Grundriss 2. Dachgeschoss

Immobilien-Exposé
Maisonettewohnung Denzlingen



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013

Minol
Alles, was zählt.

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes — Registriernummer: BW-2018-001805333

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
116 kWh/(m²·a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
128 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)	116 kWh/(m²· a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum von	Abrechnungszeitraum bis	Energieträger	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
01.01.15	31.12.15	Erdgas in kWh	1,1	163090	63007	100083	1,19
01.01.16	31.12.16	Erdgas in kWh	1,1	168705	64305	104400	1,14
01.01.17	31.12.17	Erdgas in kWh	1,1	166223	51557	114666	1,14
01.01.15	31.12.17	Leerstandszuschlag	1,1	0	0	0	0
01.01.15	31.12.17	Warmwasserpauschale	1,1	0	0	0	0
01.01.15	31.12.17	Kühlpauschale	1,8	0	0	0	0

Vergleichswerte Endenergie[1]

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

[1] EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

Geschäftsbedingungen

Wir sind exklusiv mit der Vermittlung des o.g. Objekts beauftragt. Dieses Angebot ist nur für Sie persönlich bestimmt. Die Weitergabe verpflichtet zum Schadensersatz an die Südcuranz Finanz AG. Wir sind bemüht, unsere Angaben so genau und richtig wie möglich zu machen. Da wir uns hierbei auf die Angaben und Unterlagen der Auftraggeber verlassen müssen, übernehmen wir keinerlei Gewähr für den Inhalt des Exposés.

Besichtigungen nach Terminvereinbarung mit unserem Büro. Selbständige Besichtigungen sind vom Eigentümer unerwünscht. Die Käuferprovision wird zwischen Käufer und Verkäufer aufgeteilt. Diese beträgt, nach Abwicklung des Verkaufs, für Käufer und Verkäufer je 2,2 % zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir stehen Ihnen bei Fragen und für weitere Informationen gerne zur Verfügung. Weitere Immobilienangebote finden Sie auf unserer Homepage unter www.suedcuranz.de

Dieses Angebot ist nur für Sie bestimmt. Schadenersatz in Höhe der üblichen Maklercourtage von 2,2 % zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer ist bei Weitergabe an Dritte an die Südcuranz Finanz AG zu entrichten. Das Objekt gilt als unbekannt, sofern kein Widerspruch mit entsprechendem Nachweis unverzüglich schriftlich erfolgt. Zwischenverkauf und Irrtum vorbehalten.

Widerruf

Erklärung zum Widerrufsrecht, Widerrufsbelehrung

Im Falle eines zustande kommenden Vertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Der Widerruf muss keine Begründung enthalten und muss in Textform erfolgen (z.B. per Fax, E-Mail oder Brief). Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufes an:

Südcuranz Finanz AG
Schloßmatten 5
79291 Merdingen

Telefon: 07668 99510-40
Telefax: 07668 99510-10
E-Mail: immo@suedcuranz.de

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist.
Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

SÜDCURANZ IMMOBILIEN

IN 6 SCHRITTEN ERFOLGREICH IMMOBILIEN VERKAUFEN.

Ihr Südcuranz-Team

www.suedcuranz.de

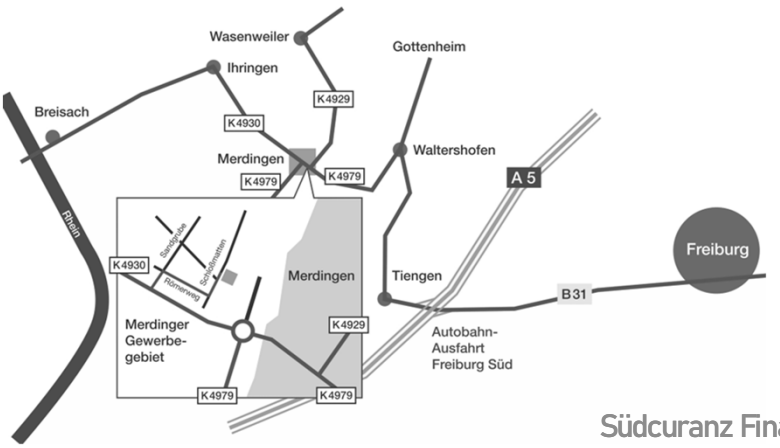
SÜD CURANZ Finanz AG

SÜDCURANZ IMMOBILIEN

WIR FREUEN UNS AUF SIE!

Armin M. Spittler
Vorstand

Mehr Immobilien unter:
www.suedcuranz.de



Südcuranz Finanz AG
Schloßmatten 5
79291 Merdingen

Tel.: 07668 99510-40
Fax: 07668 99510-10
E-Mail: immo@suedcuranz.de