



DIETER ZEIDLER - IMMOBILIEN - VERKAUF - VERMIETUNGEN
 79189 Bad Krozingen – Basler Str. 52
 Tel. 07633/12189 – Mobil 0170/3444967
 e-Mail: zeidler.dieter@t-online.de - www.zeidler-immo.de

Freistehendes 1-Familien-Haus mit Potenzial

Gute LAGE, ruhig am Fuße des Weinbergs ++ großer Garten

Objektbezeichnung:	1-Fam.-Haus, derzeit aufgeteilt in 2 Wohng. vermietet	1 bzw. 2 Anzahl WE:	3+2,5 Anz.Zimmer	2 Etage
Garage/Stellplatz:	3x Stellplatz			
Baujahr / Bauweise:	ca. 1960 / Massivbauweise			
Grundstücksgröße:	ca. 962 m²			
Wohn-/Nutzfläche:	Whg.1 ca.86m²/Whg.2 ca. 70m² Nfl. 86m² + Speicher			
Bodenbeläge:	Stein/Holzdielen/PVC/Fliesen			
Derzeit aufgeteilt in 2 Wohnungen (vermietet): EG: 3-Zi.-Whg. mit Keller OG: 2,5-Zi.-Whg.mit Speicher	Ein solide <u>erbautes Massivhaus in guter ruhiger Lage</u> unterhalb der Weinberge. Das Gebäude ist derzeit in 2 Einheiten unterteilt und jeweils an Einzelpersonen vermietet. EG: 3-ZW, Flur. 3 Zimmer, Bad (mit Fenster) Wanne/WC, Waschbecken. Wohnküche mit Speisekammer. Überdachte Terrasse. Zugang i.d. Garten. Schöne Sonnenterrasse vor dem Wohnzimmer. Pflegeleichter Garten mit Rasenfläche, Bäumen und Sträucher, Grillkamin. OG: 2,5-ZW mit EBK, Wohnküche mit Theke. Helles Badezimmer mit Wanne/WC/Dusche/Waschbecken. Waschmaschinenanschluss. Großes Wohn-Esszimmer mit Terrasse nach Süden und herrlichem Ausblick. Auszugstreppe in den Speicher, mit OSB-Platten ausgebaut und isoliert, als Hobbyraum nutzbar. Häftige Gartennutzung mit Pergolaplatz für den Mieter im OG. Keller: Kellerräume/Waschraum/ 1x Naturkeller. Außentreppe zum Garten. Garten: Beide Mieter teilen sich ca. hälftig den Garten. Kleiner Nutzgarten auf der Ostseite des Grundstücks für eigenes Gemüse, Kräuter usw. ++Das Gebäude wurde laufend instand gehalten. Böden und Bäder, Küchen sind aus dem Jahr des Umbaus ca. 2000.			
Vollunterkellerung				
Badsanierung/Umbau im Jahr 1980/2000. Heizung: Gas-ZH, Brennwerttechnik, Bj. 2009. Energieausweis: 232,4 kWh G. Stillgelegter Kachelofen im EG.				
Fenster 2fache Isolierverglasung. Stein/Holzdielen/Fliesen/PVC. Sat-Anlage. 3x Stellplatz für Pkw				
Objektbeschreibung:	Die gute Lage, leicht erhöht und ruhig, zeichnet diese Immobilie mit viel Potenzial aus. Über eine Privatzufahrt erreichbar. Durch individuelle Modernisierungsmaßnahmen kann hier ein Schmuckstück entstehen... entweder für eine Familie oder individuell aufgeteilt.			
Freistehendes Massivhaus ohne Nebengebäude				
Standortbeschreibung:	Die Immobilie liegt im Randbereich von Ehrenkirchen, am Fuße des Rebbergs und ruhig. Ehrenkirchen ist ein beliebter Wohnort mit guter Infrastruktur und guter Verkehrsanbindung durch ÖPNV. Schulbusse nach Staufen und Bad Krozingen. Neuer Busbahnhof. Geschäfte des tägl. Bedarfs sind vorhanden, frische Produkte gibt es auch direkt vom Bauernhof. Supermarkt, Apotheke, Ärzte, Tierarzt, Friseur, Banken, Gastronomie, Bäckerei, Schulen und Kitas (auch Ganztagsbetreuung) sind vorhanden. Ein Gewerbegebiet mit Baumarkt u.a. Gewerbe bietet viele Arbeitsplätze. Etliche Vereine und ein schönes Umland bieten vielfältige Freizeitaktivitäten, auch Tennis, Fußball sowie kulturelle Angebote. Die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zur Universitätsstadt Freiburg sowie zur Kurstadt Bad Krozingen und nach Staufen machen diesen Wohnort sehr beliebt und attraktiv.			
Sonstiges:	Übergabe nach. Absprache/ME 620€ KM+600€ KM = gesamt 1260€			
Kaufpreis:	488.000 € + 3,57% Provision inkl. MwSt.			
Kontakt:	Telefon 07633/12189 Mobil 0170/3444967 (Frau Hohwieler-Zeidler) e-mail: zeidler.dieter@t-online.de <i>Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Für die Richtigkeit u. Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.</i>			

