

EXPOSÉ

# Reihenmittelhaus mit Traumgarten in Kirchzarten!



## ECKDATEN

Objektart: Reihenmittelhaus  
Adresse: 79199 Kirchzarten  
Baujahr: 1973  
Zimmerzahl: 7  
Wohnfläche (ca.): 183,67 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 83,69 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 257 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 3  
Terrasse: ja

**VERKAUFT**  
**€ 539.900,-**

**SolidImmo Udo Roth**

Merianstr. 29 ° 79104 Freiburg ° Tel.: 0761 70439494  
Fax: 0761 70439495 ° info@solidimmo.de ° www.solidimmo.de

- > Reihenmittelhaus
- > Kirchzarten
- > 7 Zimmer

- > 183,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: QX215



## Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	79199 Kirchzarten
Baujahr	1973
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	183,67 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	83,69 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	257 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	539.900,- €
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 3
Garage	Anzahl 3
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	111 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2017-08-15
Energieausweis Jahrgang	vor 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1995
Einliegerwohnung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Nach Vereinbarung
Provision für Käufer	Kein Käuferhonorar!

## Objektbeschreibung:

Dieses sehr gepflegte Reihenmittelhaus liegt direkt am Ortsrand von Freiburg in Kirchzarten-Neuhäuser. Das Haus eignet sich sowohl für die

Eigennutzung als auch zur reinen Kapitalanlage. Das Haus wurde zwischen 2001 und 2013 saniert und die drei Wohnungen sind jeweils gut an Einzelpersonen vermietet.

Über die gepflegte Treppenanlage erreichen Sie die gemütliche Wohnung im Erdgeschoss. Die ca. 67 m<sup>2</sup> große Wohnung ist in 2 1/2 Zimmer unterteilt und bildet mit dem 39 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Esszimmer den Mittelpunkt der Wohnung. Hier ist Platz für gemütliche Stunden in kleiner und großer Runde. Vor allem die Aussicht zum Garten und die offene, freundliche Gestaltung wird Sie begeistern. Die Räume und der Grundriss insgesamt sind sehr praktikabel und lebensfreundlich ausgelegt. Wohnzimmer und Schlafzimmer haben eine sehr angenehme Größe, sind mit Parkett ausgelegt und wirken durch die großen Fenster angenehm und hell. Die Natur genießen Sie von Ihrer Terrasse mit Süd-Ausrichtung, Frühstück im Freien ist hier im Sommer fast ein "Muss". Die Küche und die Diele schließen sich harmonisch an. Um den Flur herum sind das Schlafzimmer und das Bad angeordnet. Das Tageslicht-Bad hat ein Waschbecken, Dusche und ein WC.

Die Wohnung im ersten Obergeschoss ist zu der Wohnung im Erdgeschoss fast identisch und so wurde nur das Wohn- und Esszimmer in 2 getrennte Zimmer unterteilt. Der Balkon mit Süd-Ausrichtung lädt zum "Sonnenbaden" am Vormittag geradezu ein und bietet einen tollen Blick auf den "Hinterwaldkopf". Das Tageslicht-Bad hat eine Badewanne, ein Waschbecken und ein WC. Die Räume haben eine angenehme Größe, sind mit Parkett verlegt und angenehm hell und gemütlich.

Die Dachgeschosswohnung ist ca. 51 m<sup>2</sup> groß und hat zwei Zimmer. Die Dachfenster wurden 2013 komplett ausgetauscht und lassen sich bei Sonne komplett zuziehen. Den Mittelpunkt der Wohnung bietet das Wohnzimmer mit integrierter Küche. Schlaf- und Wohnzimmer sind mit Teppich ausgelegt und die Küchenzeile und das Bad sind gefliest. Auch das Bad hat ein Dachfenster, eine Dusche, ein Waschbecken und ein WC.

Die Kellerebene bietet den Mietern mit jeweils eigenen Kellern viel Stauraum und die 2 Außenstellplätze und eine separate Garage (auf eigenem Nachbargrundstück) runden den sehr guten Eindruck dieses schönen Hauses positiv ab.

## Ausstattung:

Alle Details auf einen Blick:

- Reihenmittelhaus mit 3 vermieteten Wohnungen und einer sehr angenehmen Mietergemeinschaft
- Eingangsüberdachung, damit Sie immer trocken bleiben
- großzügiges und gepflegtes Treppenhaus
- Parkett im Erd- und Obergeschoss, Teppich im Dachgeschoss
- Ölzentralheizung mit guten Energiewerten und sehr gutem Pflegestatus
- Wohnungen jeweils mit einem Tageslichtbad und Küche
- Erdgeschosswohnung mit Süd-Terrasse und herrlichem Garten

# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Kirchzarten
- > 7 Zimmer

- > 183,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: QX215



- Obergeschosswohnung mit Süd-Balkon
- ruhige Lage in Kirchzarten-Neuhäuser
- sehr ruhiger Gartenbereich mit schöner Aussicht und angenehmer Nachbarschaft.
- Sprechanlage
- 2 Außenstellplätze vor dem Haus und eine Garage (neben Nachbarhaus, eigenes Flurstück)

## Renovierungen und Sanierungen im Überblick:

- 2013 Dachgeschoss Fenster erneuert
- 2011 Bäder teilweise saniert
- 2009 Vordach erneuert
- 2008 Stellplätze erneuert
- 2005 Erd- und Obergeschoss Fenster erneuert
- 2005 Nordseite saniert und gedämmt
- 1995 Heizungsanlage ausgetauscht

Es wurden weitere Renovierungen durchgeführt, die wir Ihnen gerne im Detail zeigen können (Renovierungsliste liegt vor).

## Lagebeschreibung:

Dieses schöne Reihenmittelhaus liegt in einer sehr ruhigen Sackgasse in unmittelbarer Nähe zu Freiburg-Kappel in Kirchzarten-Neuhäuser.

Kirchzarten liegt östlich von Freiburg in das Dreisamtal eingebettet und bietet eine sehr gute Infrastruktur und ein gut angebundenes Verkehrsnetz.

Mit einer eigenen Anschlussstelle an die B31 erreichen Sie Basel mit 70 km und Freiburg-City mit 6,5 km in kurzer Zeit. Den Bahnhof von Kirchzarten erreichen Sie innerhalb von 7 Minuten mit dem Auto und haben von dort Anschluss nach Freiburg, Basel und Offenburg über die Rheintalbahn oder die Schwarzwaldbahn Richtung Titisee (oder in 6 min. zum Bahnhof Freiburg-Littenweiler). Desweiteren verkehrt in unmittelbarer Nähe der Bus 271 zwischen Freiburg Littenweiler und Kirchzarten und die Linie 17 Richtung Freiburg ist zu Fuß in 10 Minuten zu erreichen.

Kirchzarten verfügt über eine Grundschule und weiterführende Schulen. Auch für die Kleinsten ist gesorgt - In Kirchzarten und den Nachbargemeinden befinden sich mehrere Kindergärten.

Kirchzarten und Freiburg bieten viele Kultur- und Freizeitmöglichkeiten, so dass alle auf Ihre Kosten kommen. Das Freiburger Münster und die kleinen Gassen laden zum Bummeln ein, der Rhein und die Kaiserstühler und Tuniberger Weinberge locken mit zahlreichen Wanderwegen.

## Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.8.2017.

Endenergieverbrauch beträgt 111.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

## Objektbilder:



Kinderzimmer



Zimmer

# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Kirchzarten
- > 7 Zimmer

- > 183,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: QX215



Kinderzimmer



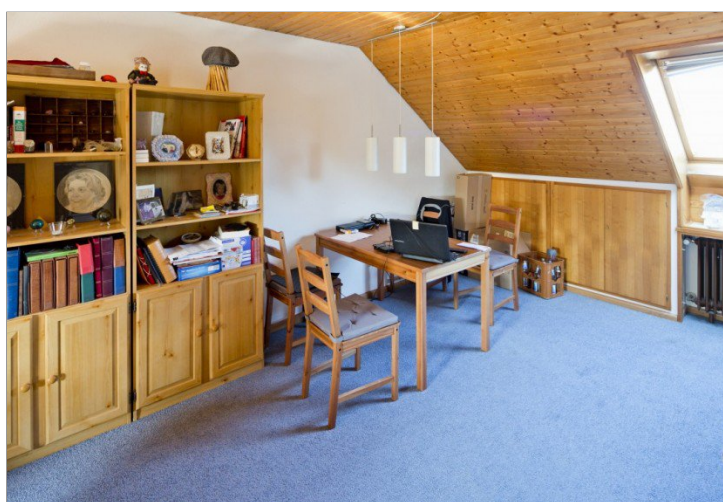
Dachgeschoss



Wohnzimmer



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Bad

# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Kirchzarten
- > 7 Zimmer

- > 183,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: QX215



# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Kirchzarten
- > 7 Zimmer

- > 183,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: QX215



Grundriss OG

# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Kirchzarten
- > 7 Zimmer

- > 183,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: QX215



Grundriss DG



# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Kirchzarten
- > 7 Zimmer

- > 183,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: QX215



## **AGB:**

---

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. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.