FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN GmbH

# EM- Wasser- 2 Familien -Haus mit großem Garten. Alle guten Dinge sind hier vereint!

FLORIAN MÜLLER
IMMOBILIEN

Wasserelzverkauf

79312 Emmendingen
Deutschland

# Daten im Überblick

| | |
|---|---|
| **Objektart** | Haus |
| **Objekttyp** | Einfamilienhaus |
| **PLZ** | 79312 |
| **Land** | Deutschland |
| **Ort** | Emmendingen |
| **Wohnfläche** | ca. 170 $m^2$ |
| **Nutzfläche** | ca. 25 $m^2$ |
| **Anzahl Zimmer** | 7 |
| **Grundstücksgröße** | ca. 729 $m^2$ |
| **Kellerfläche** | ca. 75 $m^2$ |
| **Kaufpreis** | 535.000,00 € |
| **Provision** | 4,76% Käuferprovision inklusive 19% Mwst |
| **Stellplatzanzahl** | 3 |
| **Heizkosten in Nebenkosten enthalten** | Ja |
| **Baujahr** | 1956 |
| **Zustand** | Gepflegt |
| **Energieausweis** | Verbrauchsausweis |
| **Endenergieverbrauch** | 152 kWh/($m^2$*a) |
| **Energieausweis gültig bis** | 02.05.2017 |
| **Baujahr lt. Energieausweis** | 1956 |
| **wesentlicher Energieträger** | Gas |
| **Befeuerung** | Gas |
| **Heizungsart** | Zentralheizung |
| **Stellplatzart** | Garage |
| **Balkon/Terrasse** | Ja |
| **Balkon** | Ja |
| **Terrasse** | Ja |
| **Gartennutzung** | Ja |
| **Unterkellert** | Ja |

# Beschreibung

Wohnen... Arbeiten... Vermieten und Gartenparadies, 4 Besonderheiten Ihr Vorteil!

In ca. 1956 erstelltes Mehrfamilienhaus mit ca. 170qm Wohnfläche, 7 Zimmern auf 3 Geschossen. Ca. 75 qm Kellerfläche und ca. 25 qm Nutzfläche im Schopf. 1 Garage neben dem Schopf, 2 Fertiggaragen zur Anfahrt Haus rückseitig.

Alle guten Dinge sind hier vereint, ein bezauberndes Zuhause auf einem Idyllischen Grundstück mit ca. 729 qm ganz nah an der Natur und Elz gelegen. Ein Paradies für Kinder.

EG: 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, großer Veranda mit Gartenzugang, bezugsfrei
1.OG: 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Balkon, bezugsfrei
DG: 1-Zimmerwohnung ausgebaut in ca. 2007, mit Miniküche, Dusch-Bad, z.Zt. vermietet für Kaltmiete 280.-€ + 70.-€ Betriebskostenpauschale, nach Absprache bezugsfrei.

Das Haus bietet hohe Wohnqualität für Familien ohne Platzprobleme. Durch die flexible Vermietung von Wohnungen im Haus können Sie Ihr Kapital optimal für sich arbeiten lassen, bequem Ihr Darlehen tilgen und auf sich ändernde Lebensumstände reagieren.

# Lage

Wasser im Landkreis Emmendingen. Das Objekt liegt in ruhiger Wohnlage.
Gute Verkehrsanbindung nach EM und Freiburg. Freiburg erreichen Sie morgens mit dem Bus in nur ca. 10 min.

Erleben Sie und Ihre Familie unbeschwerte Tage in gesuchter Wohnlage unweit der Elz in Emmendingen-Wasser in einem sehr ruhigen Wohngebiet.

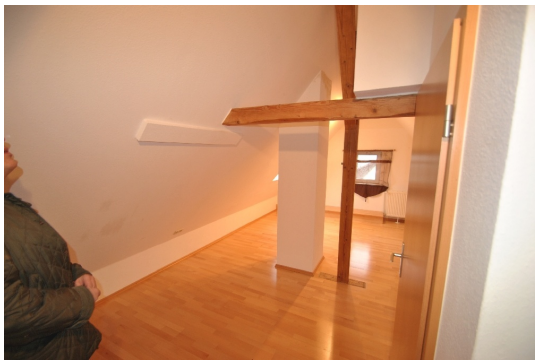
# Sonstige Angaben

Jetzt besichtigen und selbst überzeugen! *** Wir freuen uns über Ihre Anfrage. Bitte stellen Sie Ihre Anfrage über das Onlinekontaktformular. So können wir Ihre Anfrage richtig bearbeiten. Der Besichtigungstermin wird zeitnah stattfinden***

***Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen von Florian Müller Immobilien.

Flächen- und Maßangaben sind ca.- Werte. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln oder überprüfen macht Florian Müller Immobilien sich diese nicht zu eigen. Deshalb übernimmt Florian Müller Immobilien auch keine Haftung für ihre Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität.***

# Bildergalerie



1 Z/K/B im DG, momentan vermietet

1 Z/K/B im DG, momentan vermietet

1 Z/K/B im DG, momentan vermietet

1 Z/K/B im DG, momentan vermietet

1 Z/K/B im DG, momentan vermietet

1 Z/K/B im DG, momentan vermietet

# Bildergalerie

1 Z/K/B im DG, momentan vermietet

Garten mit Schopf

2 Garagen Hausrückseite

# Bildergalerie

3 Z/K/B im EG

inkl hochwertiger Alno Küche mit Siemens +AEG Geräten

# Bildergalerie

Hohe Ausstattunsqualität

Kunststoffrahmenfemster mit Isolierverglasung

# Bildergalerie

3 Z/K/B im 1.OG

# Bildergalerie

Lage ist Trumpf!

# Gesuchte Wohnlage unweit des Elzdamms

**Ihr Ansprechpartner**

Herr Florian Müller

Florian Müller Immobilien GmbH

Willy-Brandt-Allee 14

79111 Freiburg

Tel.: 0761/8972433
Fax.: 0761/8972432

Homepage: www.m-immobilien.de
Email: info@m-immobilien.de