

# Denzlingen- 2 ZW Splitlevel im 3.OG mit Lift, Sonnenbalkon, Wintergarten und EBK.



**FLORIAN MÜLLER  
IMMOBILIEN**



denzlingenbrand

Brandenburger Str. 24  
79211 Denzlingen  
Deutschland

# Daten im Überblick

<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>PLZ</b>	79211
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Ort</b>	Denzlingen
<b>Wohnfläche</b>	ca. 86,44 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	2
<b>Anzahl Balkon/Terrassen</b>	2
<b>Kellerfläche</b>	ca. 4 m <sup>2</sup>
<b>Kaltmiete</b>	1.050,00 €
<b>Kaution</b>	3150 €
<b>Stellplatzmiete</b>	50,00 €
<b>Stellplatzanzahl</b>	1
<b>Netto Kaltmiete</b>	1.050,00 €
<b>Heizkosten in Nebenkosten enthalten</b>	Ja
<b>Nebenkosten</b>	200,00 €
<b>Warmmiete</b>	1.300,00 €
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Fahrstuhl</b>	Personenaufzug
<b>Gäste WC</b>	Ja
<b>Balkon/Terrasse</b>	Ja
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Unterkellert</b>	Ja
<b>Dist. Kindergarten (km)</b>	1 km
<b>Dist. Grundschule (km)</b>	1 km
<b>Dist. Realschule (km)</b>	1 km
<b>verfügbar ab (HP)</b>	01.03.2024

## Beschreibung

Die sehr schöne, großzügig geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. OG eines Mehrfamilienhauses in einem ruhigen und zentralen Wohngebiet von Denzlingen.

Sie verfügt über eine Wohfläche von ca. 86,44 qm, die sich auf einen Flur, ein geräumiges Wohnzimmer mit Essbereich, eine Küche, Schlafzimmer, Bad, Gäste-WC, Abstellraum und 1 Loggia und 1 Wintergarten verteilt. Durch einen offenen Rundbogen führen 2 Stufen hinunter in den großzügigen Wohnbereich; die Verteilung der Räume auf 2 Ebenen und der anschließende Freisitz lassen diese weit und hell wirken. Ein Kamin im Wohnzimmer sorgt zusätzlich zur Zentralheizung in der kalten Jahreszeit für wohlige Wärme und eine behagliche Atmosphäre.

Die Küche beinhaltet eine ältere Einbauküche, das Bad hat Badewanne, Dusche, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss. Der große und überdachte Balkon erweitern die Wohnbereiche optimal und bieten gemütliche Plätze zum Draußensitzen mit Blick ins Grüne. Der große Balkon hat einen zusätzlichen Abstellraum.

Die angenehme und helle Wohnatmosphäre sowie die harmonische, großzügige Raumaufteilung machen dieses Objekt äußerst attraktiv.

## Lage

Denzlingen ist eine kleine Nachbargemeinde von Freiburg mit einem alten, sehr schönen dörflichen Ortskern. Der Ort verfügt über Schulen, Kindergärten, Sportanlagen, Ärzte und Apotheken und hat damit eine sehr gute Infrastruktur. Denzlingen liegt rund 10 km nördlich von Freiburg im Landkreis Emmendingen. Sie erreichen Freiburg mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln in kürzester Zeit. Ebenso kommen Sie schnell ins benachbarte Frankreich oder die Schweiz. Der Ort liegt inmitten der schönen südbadischen Weinbauregion mit malerischen Winzerdörfern, dem Kaiserstuhl, dem Markgräfler Land und dem gesamten Erholungsgebiet des Schwarzwalds. Denzlingen hat derzeit ca. 15.600 Einwohner.

Das Objekt liegt in einem gewachsenen Wohngebiet, nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich ein Supermarkt, Ärzte, eine Apotheke und einige Bushaltestellen. Schulen, Sportplätze und Schwimmbad sind fußläufig in ca. 15 Minuten, das Ortszentrum in ca. 25 Minuten erreichbar.

# Ausstattung Beschreibung

Der Energieausweis ist bestellt/ in Arbeit.

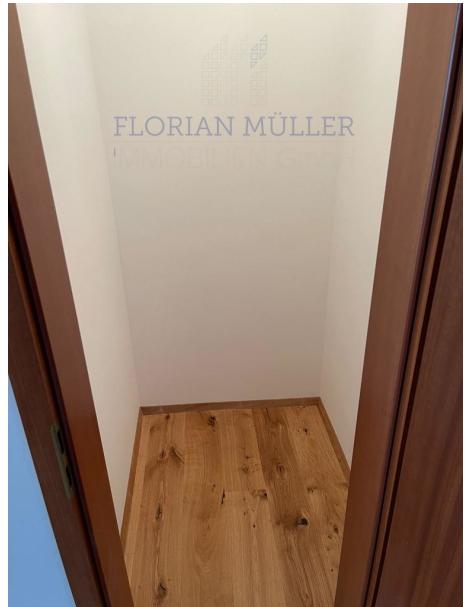
## Sonstige Angaben

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.  
Zwischenvermietung/ Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

# Bildergalerie



## Bildergalerie



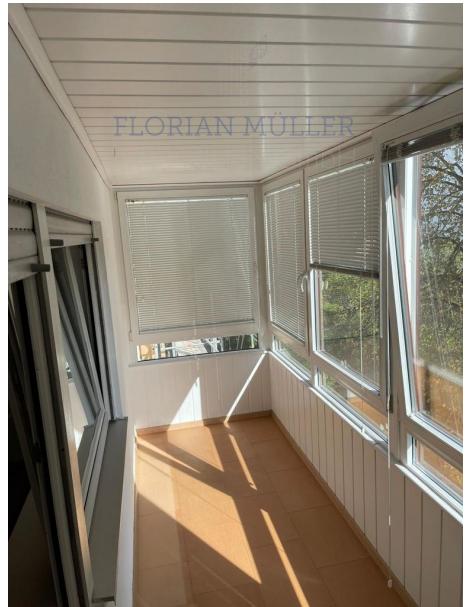
## Bildergalerie



## Bildergalerie



## Bildergalerie



**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](http://www.m-immobilien.de)  
Email: [info@m-immobilien.de](mailto:info@m-immobilien.de)