



Ingeborg-Drewitz-Allee 4
79111 Freiburg

Fon 0761 / 20 88 132

Fax 0761 / 61 25 33 49

E-Mail: info@nn-immobilien.de

Internet: <https://www.nn-immobilien.de/>

Objektnummer	VKEM -020
Lage	Emmendingen
Typ	3 - Zimmer - Wohnung
Stockwerk	1. OG
Besichtigung	Nach Vereinbarung!
Besonderheiten	vermietet
Wohnfläche	ca. 95 qm
Anzahl Wohnungen	43
Leerstand	vermietet
Baujahr	1983
Energieausweis	Energieverbrauchskennwert 101 kWh/(m ² *a)
Befeuerungsart	Gas
Energieklasse	D
Preis	249.000 €
Preis / m²	2.621,00 € / m ²
Preiszusatz	zzgl. TG-Platz EURO 10.000,00
Stellmöglichkeiten	sep. Kellerbereich und TG-Platz
Provision	3,57 % inkl. MwSt. aus der Kaufpreissumme.
Beschreibung	Diese helle 3-Zi-Whg. befindet sich im I. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage und besticht durch eine gute Aufteilung.

Die Ausstattungshighlights im Überblick:

- + gepflegte Wohnanlage mit Aufzug
- + gut geschnittene Räumlichkeiten
- + Bad mit Wanne und Dusche inkl. Entlüftung
- + separates WC
- + Wohnküche mit direktem Zugang zum Balkon
- + praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- + zwei Flurbereiche mit Abstellmöglichkeiten
- + gemütlicher und überdachter Balkon

+ ein interessantes Anlageobjekt

Zur Wohnung gehören ein geräumiger Keller und ein TG-Platz. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein Trockenraum und eine Fahrradabstellmöglichkeit zur Verfügung.

Die Wohnung ist seit Januar 2018 neu vermietet. Die monatliche Kaltmiete liegt derzeit bei EURO 893,20 inkl. TG-Stellplatz.

Laut Wirtschaftsplan 2019 beträgt die mtl. Hausgeldvorauszahlung für die Wohnung und TG-Platz EURO 356,00 inkl. Instandhaltungsrücklage in Höhe von EURO 94,86. Die Gesamtrücklage für die Wohnung inkl. TG-Platz beträgt EURO 1.468,06 (laut Hausgeldabrechnung 2018).

Die Anlage weist einen guten Instandhaltungs- und Pflegezustand auf. Aus den Eigentümerprotokollen ist zu ersehen, dass Modernisierungsmaßnahmen und Reparaturen fachgerecht und zeitnah ausgeführt wurden.

Kurzum: Die Wohnung bedarf einer kompletten Modernisierung, um den heutigen Wohnansprüchen in räumlicher Hinsicht von Optik und Design zu entsprechen. Durch die Aufteilung ist die Wohnung auch für Wohngemeinschaften interessant.

Die Vorzüge dieses Kaufangebotes sind vor allem in der Wohnungsgröße und den Gestaltungsmöglichkeiten zu sehen.

Wir stehen Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt sowie für Besichtigungen gern zur Verfügung!

Weitere interessante Kauf- & Mietangebote unter, www.nn-immobilien.de

Lage Die Kreisstadt Emmendingen mit ihren über 26.000 Einwohnern ist die zweitgrößte Stadt im Breisgau und Sitz des Landkreises Emmendingen. Handel, Handwerk, Gewerbe und Industrie sorgen für das wirtschaftliche Leben. Zur medizinischen Nahversorgung gehören ein Krankenhaus sowie zahlreiche Ärzte. Weiterführende Schulen sind vorhanden.

Entfernungen:

Innenstadt / Marktplatz ca. 750m

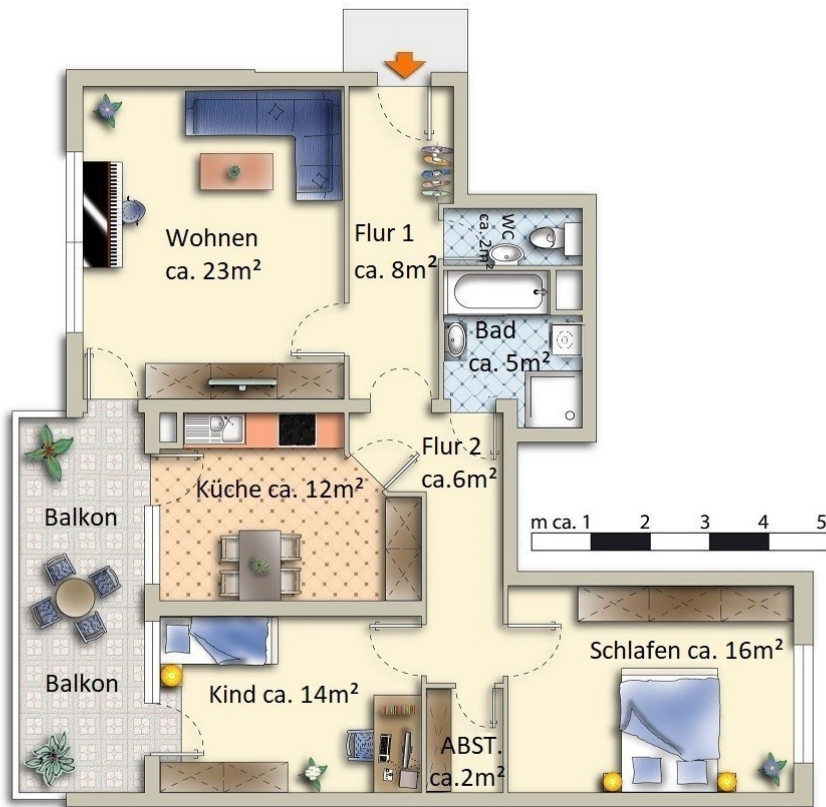
Bahnhof ca. 650m

Autobahn ca. 9 km

Emmendingen verfügt über eine gute überregionale Verkehrsanbindung. Die Stadt liegt zirka 12 Kilometer nördlich von Freiburg entfernt.

Bemerkung Alle Objektangaben beruhen auf Mitteilung des Eigentümers, für deren Richtigkeit kann keine Haftung übernommen werden.

Grundrisse: Grundriss-Skizze-visualisiert



www.nn-immobilien.de