Denzlingen

Großzügige, helle vermietete 1-Zimmer-Wohnung in beliebter Lage

Objektnummer: 26022020



KAUFPREIS: 172.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 46 m² • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26022020 - 79211 Denzlingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26022020 - 79211 Denzlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26022020
Wohnfläche	ca. 46 m²
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	172.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1992
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26022020 - 79211 Denzlingen

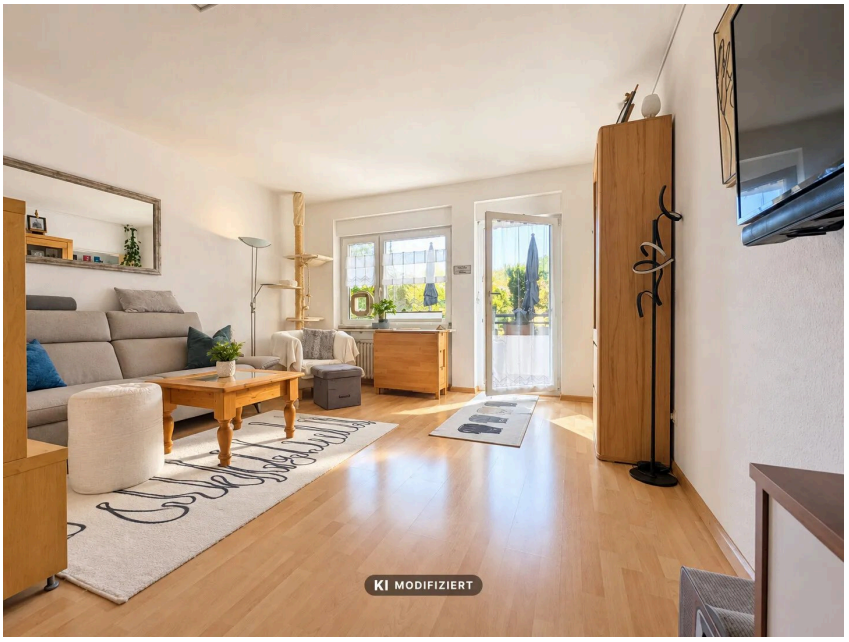
Auf einen Blick: Energiedaten

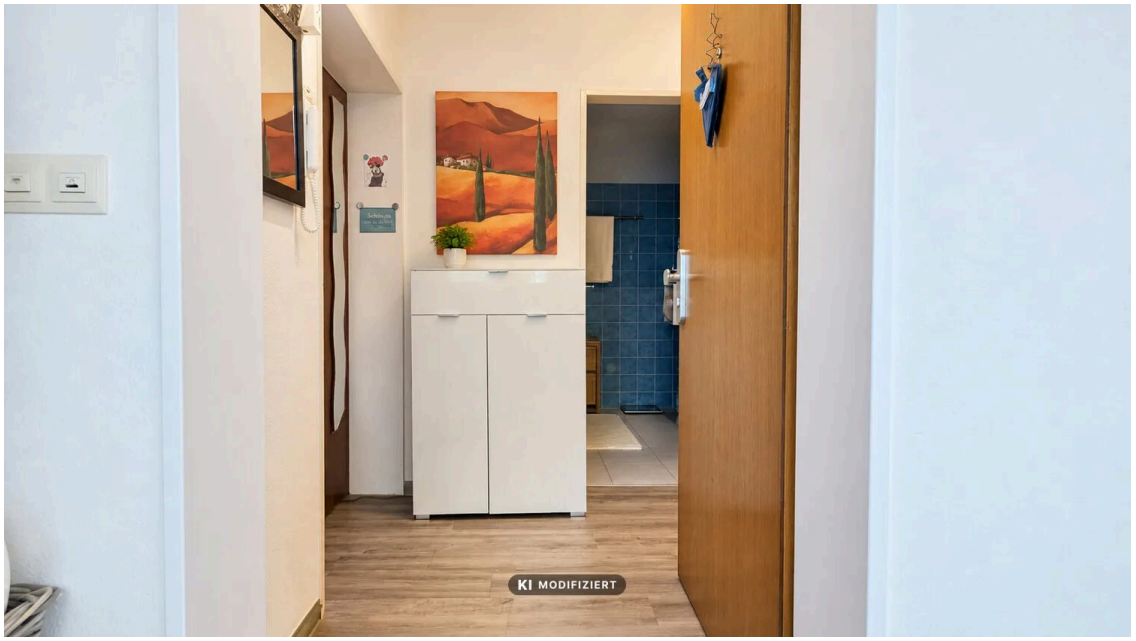
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	04.09.2028
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	109 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26022020 - 79211 Denzlingen

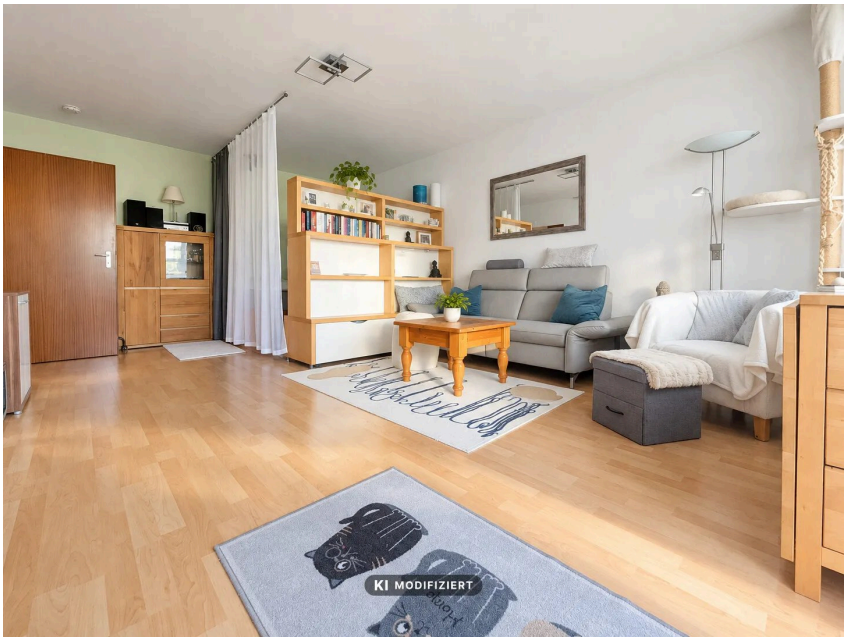
Die Immobilie





Objektnummer: 26022020 - 79211 Denzlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26022020 - 79211 Denzlingen

Die Immobilie

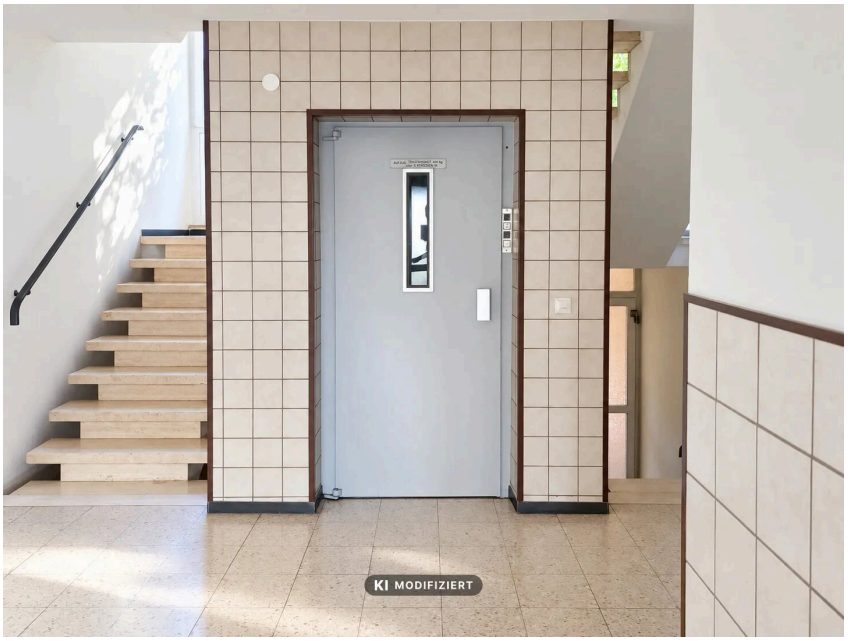




Objektnummer: 26022020 - 79211 Denzlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26022020 - 79211 Denzlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26022020 - 79211 Denzlingen

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines Mehrparteienhauses aus den frühen 1970er-Jahren bietet eine gute Gelegenheit für Singles, Berufspendler oder Kapitalanleger.

Der Wohn- und Schlafbereich ist hell und offen gestaltet und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohn- und Schlafzone. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon mit Blick ins Grüne – ein schöner Platz für den Morgenkaffee oder zum Entspannen nach Feierabend.

Die separate Küche ist praktisch ausgestattet und verfügt über ein Fenster, das für Tageslicht und gute Belüftung sorgt. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und mit einer Badewanne ausgestattet.

Die Wohnung überzeugt vor allem durch ihre kompakte und unkomplizierte Aufteilung. Sie eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als solide Basis für eine Kapitalanlage. Durch die Erdgeschosslage ist die Wohnung zudem bequem und ohne viele Treppen erreichbar.

Das gepflegte Wohnumfeld bietet eine angenehme Mischung aus Ruhe und guter Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.

Eine interessante Immobilie für alle, die eine überschaubare Wohnung mit Balkon suchen – ob als erstes eigenes Zuhause, Zweitwohnung oder zur Vermietung.

Objektnummer: 26022020 - 79211 Denzlingen

Ausstattung und Details

Seit 1973 befindet es sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus und trägt Spuren der Zeit, ohne vernachlässigt zu wirken. Mit ca. 46 Quadratmetern bietet es ein durchdachtes Raumkonzept, das Offenheit mit funktionalen Rückzugsorten verbindet. Beim Eintreten fällt der Blick auf den großzügigen Wohnraum mit klaren Linien und einem fließenden Übergang zum Balkon. Die zentrale Lage des Zimmers bestimmt den Rhythmus des Alltags: Hier lebt man, hier kommt man zur Ruhe. Große Fensterfronten holen Tageslicht herein und schaffen eine wohnliche, jahreszeitlich geprägte Atmosphäre. Die zentrale Ölheizung sorgt für behagliche Wärme.
Der Balkon erweitert den Wohnraum nach draußen und lädt zum Frühstück im Freien oder zum entspannten Ausklang des Tages ein. Das Badezimmer zeigt sich zurückhaltend, erfüllt aber seine Funktionen. Die Substanz des Gebäudes ist solide; die Wohnung selbst bedarf einer umfassenden Sanierung.
Die Wohnung ist seit 2009 vermietet, daher eignet sich das Objekt insbesondere für Investoren, die Potenzial für eine individuelle Renovierung nutzen möchten, oder für Käufer mit zeitlichem Margenplan.
Die Miete setzt sich derzeit wie folgt zusammen:
Miete: 410 Euro
Garage: 40 Euro
Nebenkosten: 160 Euro
Gesamtmiete: 610 Euro

Objektnummer: 26022020 - 79211 Denzlingen

Alles zum Standort

Denzlingen besticht als lebendige, zugleich ruhige Gemeinde im Einzugsgebiet von Freiburg – ideal für Singles oder Paare, die Urbanität und Naturnähe suchen. Dank bester Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und moderner medizinischer Versorgung bietet die Stadt eine flexible Lebens- und Arbeitswelt.

Für internationale Lebensstile: kurze Wege zu Bildungseinrichtungen, medizinischen Fachbereichen und Apotheken, plus vielfältige Freizeitangebote. Parks, Spielplätze, Kultur im Kultur- und Bürgerhaus sowie eine lebendige Gastronomie sorgen für Ausgleich und Begegnungen.

Die gute Nahverkehrsanbindung (Bus, Bahnhof Buchholz/Denzlingen in ca. 20–22 Min) erleichtert Pendeln in die Region. Insgesamt verbindet Denzlingen globale Vernetzung mit einer harmonischen, sicheren Lebensqualität – ideal als Zuhause für Singles und Paare.

Objektnummer: 26022020 - 79211 Denzlingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Julia Sacher & Johanna Stritt

Konviktstraße 22-24, 79098 Freiburg im Breisgau
Tel.: +49 761 - 21 16 719 0
E-Mail: freiburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com