



## 3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon – Emmendingen

F.-J.-Baumgartner-Straße 22/1 · 79312 Emmendingen · Dachgeschoss (4. OG)

**Kaufpreis:** € 449.000 (inkl. Tiefgaragenstellplatz) · **Provisionsfrei**

Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Baujahr	1978 (saniert 2015)
Etage	4. OG (Dachgeschoss)
Heizung	Gas-Zentralheizung · Holz (offener Kamin)
Tiefgarage	inklusive Stellplatz
Zustand	sehr gepflegt
Verfügbarkeit	nach Vereinbarung
Energieträger	Fernwärme

### Beschreibung

Die helle, sanierte Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihren großzügigen Grundriss, den offenen Kamin und den Südwest-Balkon mit Blick in die Baumkronen. Auf 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie einen komfortablen Wohn- und Essbereich unter Dachschrägen, eine moderne Einbauküche, ein Bad mit Wanne und Dusche sowie ein separates WC. Die Wohnung wurde 2015 umfassend saniert (Bad, WC, Küche, Fenster, Böden). 2024 erhielt das Haus eine neue Fassade, 2025 wurde eine moderne Steuerung der Fußbodenheizung eingebaut. Zur Wohnung gehören: • Einbauküche mit Geräten •

Tiefgaragenstellplatz • Kellerabteil und Speicher • Sondernutzungsrecht an einem Holzschopf neben dem Gebäude • Waschmaschinenanschluss im Bad

## Highlights

• Südwest-Balkon mit schönem Ausblick • Offener Kamin im Wohnzimmer • Fußbodenheizung mit moderner Steuerung • Bad mit Wanne & Mosaikfliesen • Einbauküche im Kaufpreis enthalten • Tiefgarage, Fahrradkeller, Keller & Speicher

## Lage

Die Wohnung liegt in ruhiger Wohnlage in Emmendingen, unweit der Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Freiburg ist mit dem Auto oder der Bahn in kurzer Zeit erreichbar. Das gepflegte Umfeld und die grüne Umgebung machen diese Lage besonders attraktiv.

## Kontakt

Privatverkauf – kein Makler, keine Provision. ■ E-Mail: [Zuhause-EM@t-online.de](mailto:Zuhause-EM@t-online.de)