

stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit hohem Wohnwert in traumhafter Wohnanlage mit faszinierendem Wassergarten...



Objektkennung 5607
79312 Emmendingen, Ramie-Straße 72/2

**ein Angebot von
ImmoLine Freiburg**
Swetlana-Geier-Straße 11, 79100 Freiburg

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 38843411 | Fax: +49(761) 38843429

Eckdaten

Objektart	Etagenwohnung
Baujahr	2014
Ortsangaben	Emmendingen, Stadt
Lageart	Neubaulage
Miete	795,00 €
Miete pro	Monat
Nebenkosten	215,00 €
Heizkosten in Nebenkosten	Ja
Stellplatzmiete	50,00 €
Etage	2
Kaution	2.385,00 €
Wohnfläche	88,5 m ²
Balkon/Terrasse	Ja
Gäste-WC	Ja
Etagenzahl	4
Einbauküche	Nein
Stellplatztyp	Tiefgarage

Stellplatzanzahl	1
Anzahl Zimmer	3
Personenaufzug	Ja
Qualität Zustand	sehr gut
Zustand	Neuwertig
Qualität der Ausstattung	Gehoben
Bodenbelag	Fliesen
Bodenbelag	Parkett
Keller	Ja
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausweis gültig bis	30.04.2024
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung/Energieträger	Fernwärme
Energieausweisdatum	30.04.2014
Energieeffizienzklasse	A
Energiekennwert	48,6 kWh/(m ² *a)
Bezugstermin	in Absprache/ zeitnah möglich

Provision

2,38x Monatskaltmieten inkl. 19% MwSt.

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 38843411 | Fax: +49(761) 38843429

Objektbeschreibung

Die Wohnanlage:

Wasser schafft eine **unvergleichliche Atmosphäre**, ob als sanft plätschernde Quelle, als sich durch den Garten windender Bach oder als stiller See. Wasser hat einen besonderen Reiz, wirkt belebend und entspannend, lädt zum Schauen und Staunen ein, zum hören und Träumen!

Die **mediterran anmutende Architektur** und eine liebevolle Gartengestaltung ergänzen sich perfekt - mit **reizvollen Sitzplätzen** und Sitzstufen **am Wasser, wunderschönen Seeufern** und zentralem Ruhepunkt mit kleinem Spielplatz. Der See dieser Wohnanlage wird ein wertvoller Bestandteil Ihrer Wohnqualität. Sie erleben ihn bei Blicken aus Ihrer Wohnung - ob im Wandel der Jahreszeiten oder im Wechsel von Tag und Nacht -, er begleitet Sie auf Ihren Fußwegen in der Wohnanlage, und Sie können ihn hautnah erleben und erspüren, immer wieder neu und anders.

Hier zu wohnen hat einen ganz besonderen Charme. Wo sonst bietet sich eine solch **ideale Verbindung aus modernem Komfortwohnen und dem Naturerlebnis von Wasser**? Darüber hinaus überzeugt die Wohnanlage einem **ökologischen Energiekonzept**, das Sie entspannt in die Zukunft schauen lässt.

Die Wohnung:

Die **lichthelle** Wohnung befindet sich im 2.Obergeschoss der obig beschriebenen und im Jahr 2014 errichteten Wohnanlage und bietet einen **offen gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich** (ca. 33 m²) mit Zugang zu einem **sonnigen** und gut nutzbaren **Balkon** (ca. 10 m²) mit Süd-/Westausrichtung, ein **geräumiges Schlafzimmer** (ca. 18 m²) **mit** Zugang zu einem **Balkon** mit Blick auf die traumhafte Gartenanlage mit See, ein gut nutzbares Arbeits- oder Kinderzimmer (ca. 10 m²), ein **hochwertiges Badezimmer** mit Badewanne, Dusche und Waschtischanlage, ein separates Gäste-WC, sowie einen praktischen Abstellraum. **Große - zumeist bodentiefe - Fensterelemente, sowie eine hochwertige Ausstattung ermöglichen zu jeder Tageszeit eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre.**

Die monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen (umlagefähigen Betriebskosten inkl. Heizung und Warmwasser) betragen derzeit 215,- Euro. Ein Tiefgaragenstellplatz ist für monatlich 50,- Euro anzumieten. Weitere Parkmöglichkeiten befinden sich in ausreichender Anzahl unmittelbar in der Ramie-Staße.

Ein Bezug ist ab dem 01.06.2015 (in Abstimmung mit dem jetzigen Mieter auch zeitnah!) möglich.

Wunschmieter:

Nettes Paar oder alleinstehende Person mit jeweils maximal einem Kind.
Nichtraucher sind bevorzugt.

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 38843411 | Fax: +49(761) 38843429

Lage

Emmendingen: **vielfältig, beschaulich, erfrischend, engagiert und lebendig** - Begriffe, die Emmendingen heute treffend beschreiben.

Denn das äußere Bild und die Infrastruktur wurden in den letzten Jahren grundlegend modernisiert. Aus der Luft betrachtet, liegt Emmendingen **malerisch eingebettet zwischen der Vorbergzone des Schwarzwaldes und dem Kaiserstuhl in der Rheinebene**. Der Blick von oben zeigt auch die reizvolle Vielfalt der Umgebung mit vielen Freizeitmöglichkeiten. Das Zentrum von Emmendingen mit der **Fußgängerzone** rund um die idyllische Lammstraße mit Bächle und kleinen Läden, mit Restaurants und Cafés, lädt zum gemütlichen Stadtbummel ein. Das jährliche Lammstraßenfest ist immer wieder ein Publikumsmagnet.

Vieles andere mehr wird kulturell und gastlich geboten, bei Veranstaltungen in der Steinhalle am alten Festplatz und im Freilicht-Theater, ebenso auf den verschiedenen Märkten und Weinfesten in Emmendingen und seinen Ortsteilen.

Und für die, die es ins Umland zieht, liegt unweit des Zentrums der **Bahnhof mit Anschlüssen an Bus und Bahn des öffentlichen Nahverkehrs**.

Ausstattung

Die Wohnanlage verfügt über eine Vielzahl an Qualitätsmerkmalen. Die Treppenhäuser werden mit Granit belegt, der sich harmonisch in die Farbgestaltung der Wohnanlage einfügt, und die Treppenhauswände erhalten farblich abgestimmte Glasfliestapeten.

Die **Wohnungstrennwände** sind **30 cm stark** (anstatt nur 24 cm) und tragen zu einem zusätzlichen Schallschutz bei.

Für die Wohnanlage wird ein **umweltfreundliches Energiekonzept** umgesetzt mit einer Kraft-Wärme-Kopplung (Nahwärmeversorgung durch die Stadtwerke Emmendingen), umfangreichen Wärmedämmmaßnahmen (z. B. Fenster mit 3fach-Verglasung) ergänzt von einer **thermischen Solaranlage** zur Warmwasseraufbereitung und Heizungsunterstützung. Insgesamt werden die Anforderungen des **KfW-Effizienzhauses-70** erfüllt.

Die **Fußbodenheizung** in den einzelnen Wohnungen eröffnet Ihnen **vielfältige Möglichkeiten bei der Möblierung**; kein Heizkörper schränkt Ihren Gestaltungsspielraum ein. Im Bad ist zusätzlich ein Handtuchwärmekörper vorgesehen. Zu den **Wohlfühlbädern** mit zahlreichen hochwertigen Ausstattungsdetails gehören z. B. der Waschtischunterschrank, die dezente und funktionale Beleuchtung, der Handtuchwärmekörper, die geflieste Ablage uvm.

Die Wohnanlage hat eine **Tiefgarage mit gut anfahrbaren Stellplätzen**. Das Garagentor können Sie über einen Handfunksender direkt aus dem PKW öffnen. Zudem entstehen öffentliche Stellplätze entlang der Erschließungsstraßen.

Jede Wohnung hat - im Untergeschoss des jeweiligen Wohngebäudes - einen eigenen **Keller**, und Fahrräder können Sie in den **Fahrradräumen** unterbringen. Im Untergeschoss gibt es zudem je einen **Trockenraum** für die Wäsche.

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 38843411 | Fax: +49(761) 38843429

Sonstiges

Wir empfehlen Ihnen Ihre Anfrage über das Kontaktformular des jeweiligen Immobilienportals an uns zu richten, so sichern Sie sich eine entsprechend zeitnahe Bearbeitung. Gerne können Sie uns hierbei bereits einige Kurzinformationen zu Ihrer Person zukommen lassen.

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 38843411 | Fax: +49(761) 38843429



traumhafte Wohnanlage (2)



offener Wohn-/ Küchenbereich

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 38843411 | Fax: +49(761) 38843429



offener Wohn-/ Küchenbereich



Wohnbereich mit sonnigem und großen Balkon

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 38843411 | Fax: +49(761) 38843429



hochwertiges Badezimmer mit Dusche+Badewanne



hochwertiges Badezimmer mit Dusche+Badewanne

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 38843411 | Fax: +49(761) 38843429



traumhafte Wohnanlage (3)



traumhafte Wohnanlage (4)

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 38843411 | Fax: +49(761) 38843429

Wohnung 5.04 & 5.06 · Haus 5 · Zugang A
3 Zimmer · 1. bzw. 2. Obergeschoss



- 1 Platz für einen großen Kleiderschrank
- 2 Großzügiger, heller Wohn- und Essbereich
- 3 Die Fußbodenheizung der Wohnung ermöglicht vielfältige Möglichkeiten bei der Möblierung
- 4 Praktischer Abstellraum
- 5 Separates Gäste-WC
- 6 WOHLFÜHLBAD mit Badewanne, bodengleicher Dusche, Wäschtürschrank, Deckenspot, Handtuchwärme-körper und Platz für Waschmaschine/Trockner hinter Türelement
- 7 Küche kann offen oder geschlossen realisiert werden
- 8 30 cm starke Wohnungstrennwand (anstatt 24 cm) als zusätzlicher Schallschutz
- 9 Großes Fensterelement mit Zugang zum Balkon
- 10 Gut nutzbarer, überdachter Balkon

Diele	9,29 m ²
Abstellraum	1,10 m ²
WC	1,69 m ²
Bad	2,96 m ²
Küche	9,47 m ²
Wohnen/Essen	23,54 m ²
Schlafen	18,17 m ²
Kind/Arbeiten	10,04 m ²
Balkon 1	9,54 m ²
Balkon 2	5,00 m ²
Gesamtwohnfläche	88,53 m²
<small>(einschl. halbe Balkone)</small>	



Grundriss

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 38843411 | Fax: +49(761) 38843429

Tiefgarage · Haus 4 und 5
Kellergeschoss/Tiefgarage



Praktische kleine Handfunktaster zum Öffnen und Schließen des Garagentores



Trennwandsystem für die Kellerräume



Das Treppenhaus ist mit einem rollstuhlgerechten Aufzug ausgestattet

Keller, TG