

hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung in traumhafter Wohnanlage mit faszinierendem Wassergarten...



Objektkennung 5782
79312 Emmendingen, Ramie-Str. 72/2

ein Angebot der
ImmoLine Freiburg
Swetlana-Geier-Straße 11, 79100 Freiburg

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 11 | Fax: +49(761) 388 434 29

Eckdaten

Objektart	Etagenwohnung
Baujahr	2014
Ortsangaben	Emmendingen, Stadt
Lageart	Neubaulage
Miete	795,00 €
Miete pro	Monat
Nebenkosten	255,00 €
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	Erstbezug
Qualität der Ausstattung	Gehoben
Bodenbelag	Fliesen
Bodenbelag	Parkett
Keller	Ja
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausweis gültig bis	30.04.2024
Energieausweis liegt vor	Vorhanden
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung/Energieträger	Fernwärme
Energieausweisdatum	30.04.2014
Haustiere	nach Vereinbarung
Seniorenrechtliches Wohnen	Ja
Energiekennwert	48,6 kWh/(m ² *a)
Als Ferienwohn. geeignet	Nein
Bezugstermin	01.01.2018 (in Absprache auch ab dem 01.12.2017 möglich)

Provision

Auftraggeber des Maklers ist der Vermieter.

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 11 | Fax: +49(761) 388 434 29

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 lichte Wohnung befindet sich im 2.Obergeschoss der obig beschriebenen 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 255,-- Euro. Ein Tiefgaragenstellplatz ist für monatlich 50,-- Euro anzumieten. Weitere Parkmöglichkeiten befinden sich in ausreichender Anzahl unmittelbar entlang der Ramie-Straße.

Ein Bezug ist ab dem 01.01.2018 (in Abstimmung mit dem jetzigen Mieter auch ab dem 01.12.2017) möglich.

Hinweis: die auf einigen Bildern abgebildete Einbauküche ist nicht Bestandteil der Mietsache. Dies kann bei Bedarf ggfs. vom jetzigen Mieter erworben werden

Wunschmieter:

Alleinstehende Person, nettes Paar oder alleinerziehende Person, jeweils mit maximal einem Kind. Nichtraucher sind bevorzugt.

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 11 | Fax: +49(761) 388 434 29

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.

Von der Wohnanlage aus steht Ihnen eine hervorragende Infrastruktur zur Verfügung: So erreichen Sie zu Fuß den Bahnhof, die Merk Galerie (mit ihren vielfältigen Einkaufsgeschäften) oder das Zentrum in maximal 10-12 Minuten. Alternativ und bequemer können Sie diese Ziele auch mit dem Bus (ab Haltestelle Dammweg oder Schießrain) in weniger als 5 Minuten erreichen. In weniger als 5 Gehminuten von der Wohnanlage entfernt befindet sich auch ein Backwarengeschäft sowie eine Metzgerei.

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 11 | Fax: +49(761) 388 434 29

Ausstattung

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

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 (EnEV 2009) 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 dem Wohlfühlbad mit seinen zahlreichen hochwertigen Ausstattungsdetails gehört 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 stehen öffentliche Stellplätze entlang der Erschließungsstraßen zur Verfügung.

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.

Sonstiges

Wir bitten Sie Ihre Anfrage (möglichst) über das Kontaktformular des jeweiligen Immobilienportals an uns zu richten.

Bitte lassen Sie uns hierbei auch bereits einige Kurzinformationen zu Ihrer Person zukommen.

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 11 | Fax: +49(761) 388 434 29



traumhafte Wohnanlage (2)



offener Wohn-/ Küchenbereich

Hinweis: die abgebildete Einbauküche ist nicht Bestandteil der Mietsache

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 11 | Fax: +49(761) 388 434 29



offener Wohn-/ Küchenbereich



Wohnbereich + großer Balkon

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 11 | Fax: +49(761) 388 434 29



hochwertiges Bad



hochwertiges Bad

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 11 | Fax: +49(761) 388 434 29



traumhafte Wohnnalge (3)



traumhafte Wohnanlage (4)

Ihr Ansprechpartner
Dipl.-Ing. Ralf Zupancic (VM) (r.zupancic@immoline-freiburg.de)
Tel.: +49(761) 388 434 11 | Fax: +49(761) 388 434 29

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) 388 434 11 | Fax: +49(761) 388 434 29

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