

## Stadtwohnung mit Seeblick in Emmendingen



Edles Wohnen in Emmendingen

### Eckdaten

Land, PLZ, Ort:	79312 Emmendingen
Zimmer/Räume:	3
Wohnfläche in m <sup>2</sup> ca.:	81,70
Garten/-mitbenutzung:	Ja
Etage:	2. Obergeschoss
Zustand:	neuwertig
Alt-/Neubau:	Neubau
Bezugstermin:	spätestens 01.06.2011
Baujahr:	2010
Personenaufzug:	Ja
Bodenbelag:	Parkett
Einbauküche vorhanden:	Nein
Heizungsart:	Zentralheizung
Keller:	Ja
Monatliche Kaltmiete:	€770,00 inkl. Tiefgarage
Nebenkosten:	€150,00
Kaution:	€1540
Mieterprovision:	2,38 Kaltmieten incl. 19 % MwSt.

### Lage

Ausgezeichnete geografische Lage und Infrastruktur

Aus der Luft betrachtet liegt Emmendingen etwa 14 km nördlich von Freiburg, 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. Am Westrand von Emmendingen fließt die Elz – ein kleiner Fluß mit kilometerlangen Spazier- und Radfahrwegen.

Die nahegelegenen Städte Freiburg, Basel und Straßburg sowie das Elsass und der Europa Park in Rust sind lohnende Ziele für einen Tagesausflug. Vom zentral gelegenen Bahnhof

erreichen Sie bequem alle Städte entlang der Rheintal-Schiene Frankfurt-Basel. Mit dem Auto haben Sie einen unmittelbaren Anschluss an die Bundesstraße 3 und die Bundesautobahn 5 mit den Anschlussstellen Riegel und Teningen. Die Entfernung zum Flughafen Basel-Mulhouse beträgt ca. 80 km.

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. Hier finden Sie zahlreiche Bekleidungsgeschäfte und Kaufhäuser mit vielfältigen Angeboten. Entlang der Weiherstraße befinden sich alle Geschäfte des täglichen Lebens.

Emmendingen verfügt über ein hervorragendes Bildungs- und Betreuungsangebot. Mehrere Gymnasien, eine Realschule, zwei Hauptschulen mit Werkrealschule und verschiedene Grundschulen sowie ein vielfältiges Angebot an Kinderbetreuungsplätzen machen Emmendingen zur familienfreundlichen Stadt.

Regen Zulauf finden eine Vielzahl von Veranstaltungen das ganze Jahr über auf dem Marktplatz. Auch 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 Freilichttheater, ebenso auf den verschiedenen Märkten und Weinfesten in Emmendingen und seinen Ortsteilen.

Emmendingen hat ein Freibad und einen Skateplatz, mehrere Sport- und Veranstaltungshallen, die Sportanlagen des Turnerbundes und mehrere Fußballplätze. Wander- und Radfreunde können auf ungezählten Routen den Schwarzwald und Breisgau durchqueren. Inliner-Touren auf über 200 km geeigneter Strecken, Saunen und Sportzentren mit Kletterwand in unmittelbarer Umgebung runden das hervorragende Angebot an Sport- und Wellness-Aktivitäten ab.

## Objekt

Hochwertiges, stilvolles Wohnen in mediterranem Ambiente, das war das Ziel, auf das wir mit der Konzeption der Wohnanlage "Bella Casa" hingearbeitet haben. Das Ergebnis kann sich

sehen lassen! Stilprägende Elemente der Wohnanlage sind unter anderem die klare architektonische Linienführung, die mit Ziegeln eingedeckten Walmdächer, die Vielzahl an hohen Sprossenfenstern, die aufgelockerte Fassadengestaltung mit Fensterfriesen, Balkonen und französischen Balkonen, Gesimsen und Versprünge oder auch die freundliche Farbgestaltung der Fassaden. Insgesamt entsteht eine anspruchsvoll gestaltete, außergewöhnlich attraktive Wohnanlage!

## Zukunftsweisendes Konzept

Der sparsame und ökologische Umgang mit Energie wird für die Zukunft immer bedeutender. Vor diesem Hintergrund ist auch das Energiekonzept der Wohnanlage "Bella Casa" überzeugend. Die Wohnhäuser sind mit einem modernen, rationellen Heizsystem ausgestattet, um den Energieverbrauch möglichst gering zu halten.

Sie haben minimale Heizkosten durch die Nahwärmeversorgung der Stadtwerke Emmendingen (SWE) mit größter Energieeffizienz und auf derzeit höchstem technischen Niveau durch die Kraft-Wärme-Kopplung. Durch die KfW-60-Wärmedämmmaßnahmen und die Kraft-Wärme-Kopplung erwerben Sie eine Energiesparimmobilie und beteiligen sich aktiv am Klimaschutz. Einen Beitrag zur hervorragenden Wärmedämmung liefern die 3-fach verglasten Fenster.

## Ausstattung

Die Wohnanlage hat die typischen Qualitätsmerkmale. Zum Beispiel bei den Terrassen und Balkonen. Diese sind überdacht und so großzügig, dass sie zu Ihrem erweiterten Wohnraum im Freien werden. Nutzen Sie ihn! 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. Um Bauqualität auf einem hohen Niveau zu gewährleisten, werden nach Baufertigstellung die Wohngebäude zusammen mit einem vereidigten Bausachverständigen abgenommen.

Ihr Wohlfühlbad mit stilvollen Details

Zu den WOHLFÜHLBÄDERN mit zahlreichen hochwertigen Ausstattungsdetails gehören z. B. der Waschtischunterschrank, die dezente und funktionale Beleuchtung, der Handtuchwärmekörper, geflieste Ablagen uvm.

### Erschließung

Die Außenanlage wurde von dem in der Region bekannten Büro des Garten- und Landschaftsarchitekten Jan Cornelis geplant. Das Architekturbüro hat bereits zahlreiche Gartenanlagen entworfen und anspruchsvoll umgesetzt.

Die gesamte Gartenanlage mit See und Ufergestaltung, Baum-, Hecken- und Strauchbepflanzungen, Zuwegungen und Bepflasterungen, Spielplatz und Treffpunkt mit Pavillon ist durch ihre liebevolle Gestaltung der passende, gelungene Rahmen für Ihr Zuhause. Die Außenanlage wurde mit klaren funktionalen Abtrennungen von privaten und gemeinschaftlichen Flächen gestaltet.

### Sonstiges

Die besonderen Ausstattungsdetails

- 30 cm starke Wohnungstrennwände (anstatt 24 cm) für besseren Schallschutz
- Internet, Telefon und Fernsehanschluss in allen Wohn- und Schlafräumen
- Aufzüge mit zweischaliger Trennwand
- Treppenhausbelag und Fensterbänke aus Naturstein "Rosa Beta"
- Türen mit Glasseitenelementen
- Großer Balkon als zusätzlicher Wohnraum im Freien
- Breite, hohe Fenster mit minimalen Schwellen zu den Terrassen und Balkonen
- Fliesen in der Küche diagonal verlegt
- Buche-Parkett- oder Fliesenböden in allen Wohn- und Schlafräumen

- Eine ausreichende Anzahl an hochwertigen Steckdosen der Firma GIRAS

### Diese Wohnanlage hat einiges zu bieten

- Geflieste Ablagen im Badezimmer
- Handtuchwärmekörper in allen Bädern
- Waschtischunterschrank im Badezimmer
- Formschöne Deckenspots im Wohlfühlbad
- Die Waschmaschine verschwindet hinter einer Waschmaschinenverkleidung
- Funktionale Sanitärausstattung, auch im Gäste-WC
- Stilvolle weiße Türblätter mit abgeschrägten Kanten und dem Türgriff "EDI" aus Leichtmetall
- Sämtliche Keramik-Gegenstände von Villeroy & Boch

### Maklerprovision

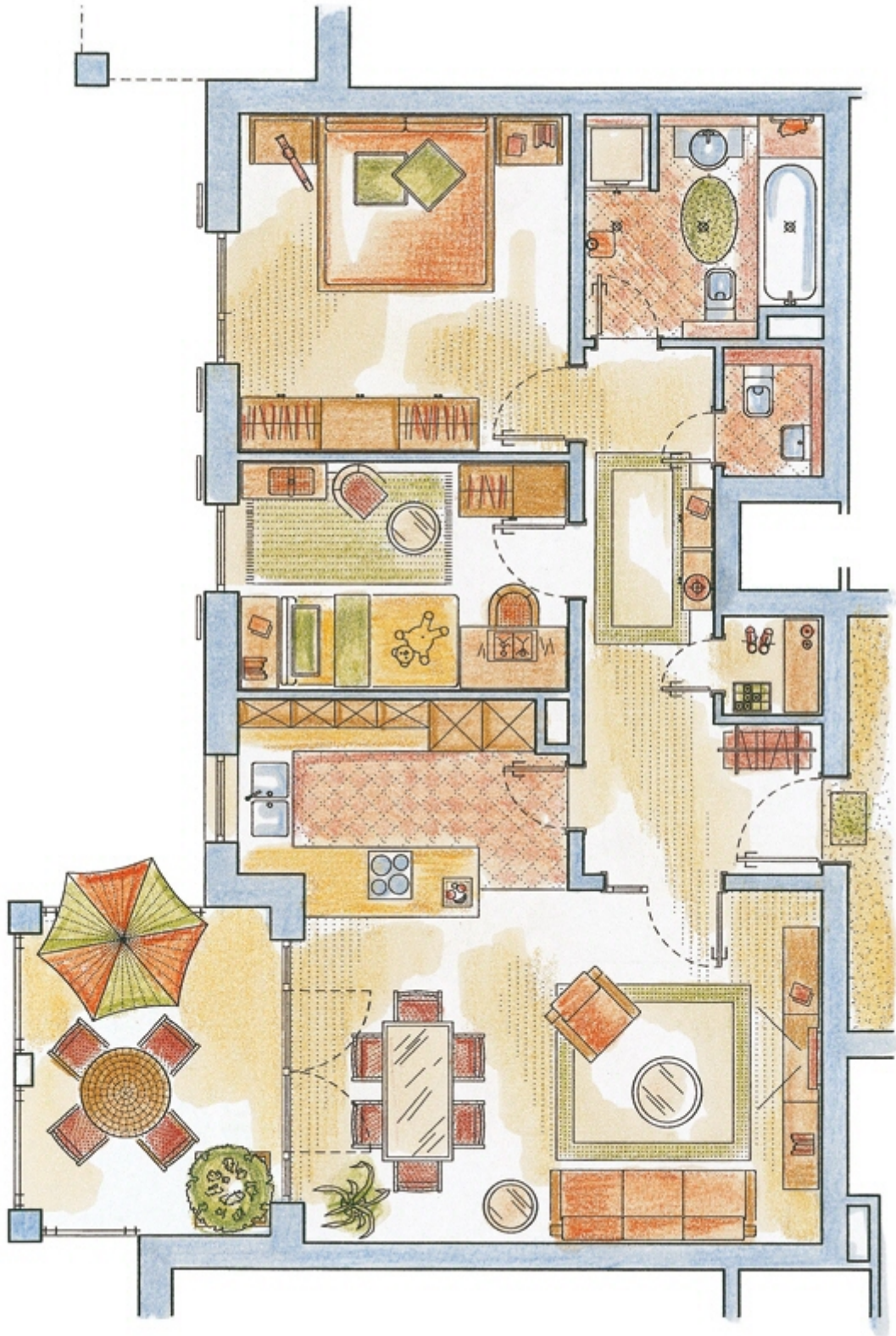
Der Mieter zahlt im Erfolgsfall an die Firma AKTIVA Immobilien im Breisgau GmbH® eine Mieter-Maklerprovision in Höhe von 2,38 Kaltmieten einschl. 19% Mehrwertsteuer. Die Provision errechnet sich aus der vertraglich festgelegten, monatlichen Kaltmiete.

### Bitte beachten Sie noch...

Die Grunderwerbsteuer (3,5% des Kaufpreises) sowie die Notar- und Grundbuchkosten (ca. 1,5 % des Kaufpreises) sind im Kaufpreis nicht enthalten, ebenso die während der Bauphase anfallenden Finanzierungskosten. Bei Finanzierungsfragen und zur Nutzung von Fördermöglichkeiten sind wir Ihnen gerne behilflich.

**ACHTUNG:** Mit den Objekt-Eigentümern wurde vereinbart, dass Besichtigungen nur gemeinsam mit uns nach vorheriger Absprache durchgeführt werden.

Rufen Sie uns einfach an:  
**Telefon 07 61 – 1 66 99.**



Grundriss



Impressionen aus dem Haus



Der See



Lage des Grundstückes



Plan Untergeschoss



Künstlerische Darstellung der Gartenanlage



Gartenplan Haus 1