Dannenberg & Söhne GbR

est. 2006

# Exklusive 2-Zimmerwohnung im Souterrain mit großer Sonnenterrasse und privatem Garten

**Im Freudenspiel 84**
**79790 Küssaberg-Kadelburg**

| | |
|---|---|
| **Zimmer:** | **2** |
| **Wohnfläche:** | **60,00 qm** |
| **Etage:** | **Souterrain** |

**Direkt vom Eigentümer**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Schlaf-/Wohnzimmer: | 2 | Energieausweistyp: | Verbrauchsausweis |
| Badezimmer: | 1 | Heizungsart: | Zentralheizung |
| Keller: | Ja | Energieträger: | Gas |
| Terrasse: | Ja | Energiekennwert: | 69,00 kWh/(qm*a) |
| Gartenmitbenutzung: | Ja | Baujahr: | 1991 |
| Tiefgaragen-Stellplatz: | 1x | Objektzustand: | Modernisiert |
| Fahrrad-Stellplatz: | Ja | | |

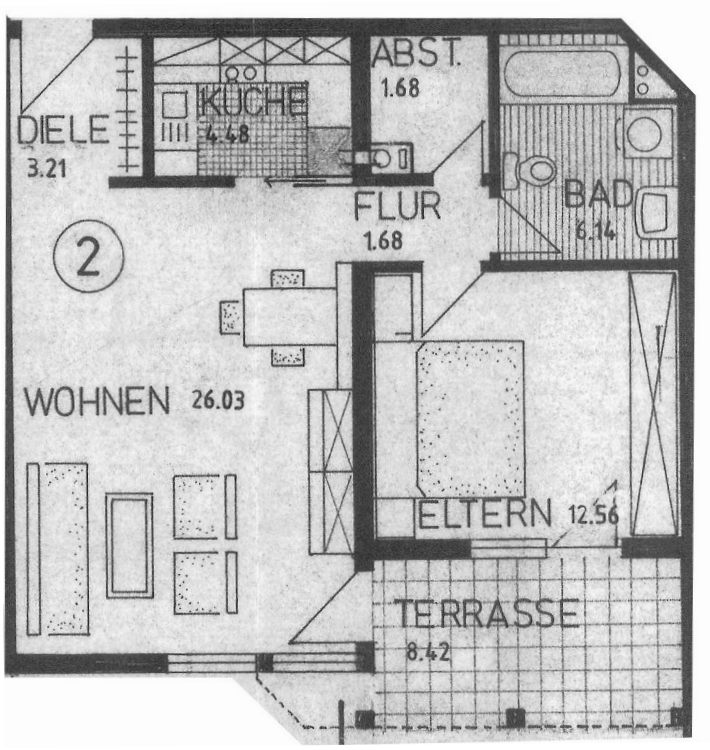
**Ihre Ansprechpartner:**

**Philipp Dannenberg (Geschäftsführer und Eigentümer)**
eMail: philipp.dannenberg@dannenberg-soehne.de
Mobil: +49 (0)157 387 515 08

**CK Haus- & Mietverwaltung**
**Christel Kolbeck**
eMail: ck-hm@email.de
Tel.: +49 (0)7743 933 904

# Grundriss der Wohnung

**Wohnung 02**
Souterrain rechts




| | |
|---|---|
| Wohnen/Essen | 26,03 qm |
| Küche | 4,48 qm |
| Bad | 6,14 qm |
| Eltern | 12,56 qm |
| Abstellraum 1 | 1,68 qm |
| Diele/Flur | 4,89 qm |
| Terrasse (1/2 angesetzt) | 8,42 qm |
| **Gesamt** | **ca. 60 qm** |

## Über diese Immobilie:

Das Mietanwesen umfasst insgesamt 14 lichtdurchfluteten Wohnungen von 2 bis 5,5 Zimmern und bietet diverse Highlights. Neben den gepflegten Außenanlagen und der günstigen Lage zur Schweizer Grenze sind alle Wohnungen offen und weiträumig gestaltet. Trotz größtmöglicher Transparenz bieten die Wohnungen viel Privatsphäre. Das Haus ist im besten Zustand und wird jedes Jahr umfassend instand gehalten, um ein angenehmes Wohnklima für Sie und ihre Gäste zu schaffen. Mit der unmittelbaren Nähe zum Schwarzwald und den Alpen, liegt uns die Umwelt sehr am Herzen. So wurde im Kalenderjahr 2011 in ein neues, energetisch-effizienteres Heizungssystem investiert, um Emissionen einzusparen und Kosten für unsere Mieter zu senken.

## Ausstattung

Sie betreten diese wunderschöne 2-Zimmerwohnung und erhalten mittels der Diele einen direkten Zutritt zu allen Räumen der Wohnung. Offene Durchgänge sowie die bodentiefen Balkonfenster schaffen einen transparenten Wohn- und Essbereich mit angrenzender Loggia und bringt Licht bis tief in die Wohnung. Die Süd-Ausrichtung läd zum gemütlichen Verweilen bei Nachmittags-Sonne ein. Durch die ruhige Lage des Hauses kann man den Alltag hinter sich lassen und verweilen. Der angrenzende private Garten bringt individuelle Gestaltungsvielfalt des Gartens mit sich.
Die Räume sind durchweg mit hochwertigem Laminatböden und Fliesen ausgestattet. Das Bad verfügt über eine Badewanne und ist gefliest. Darüber hinaus wurden alle Räume nach modernsten schallakustischen Parametern gebaut und bieten daher hohe Komfort- und Sicherheitsstandards. Große Fenster, eine große Sonnenterrasse sowie die offene Bauweise des Objekts schafft großzügige und helle Räume.

## Lage

Das Mietshaus liegt am schönen Hochrhein zum Fuße des südlichen Schwarzwaldes, direkt an der Grenze zur Schweiz und ist deshalb insbesondere bei Pendlern sehr beliebt. In unmittelbarer Nähe zu Waldshut-Tiengen, ist Basel City nur ca. 62km von Kadelburg entfernt und mit Auto in knapp 1:13 Std. zu erreichen. Zürich liegt knapp 47km entfernt, die Fahrtzeit liegt hier unter einer Stunde.
Neben der günstigen Lage, verfügt Kadelburg über umfassende Möglichkeiten für die Freizeit. Die angrenzenden Berge bieten jedem Bergsteiger oder ambitionierten Wanderer eine atemberaubende Berglandschaft und neue Herausforderungen fernab des Alltags.
Weitere sportliche Betätigung wird durch 1000km ausgeschilderte Wege, 800km beschilderte Radtourenstrecken, 3 Golfplätze, Paragliding, Segelfliegen, Tennis, Reiten, Klettern, Wassersport und zahlreiche weitere Sport- und Freizeitangebote gefördert.
Insbesondere gilt es noch die ideale Luft anzupreisen, die Sie dort erfahren werden. Genießen Sie einfach die Ruhe und das Panorama.