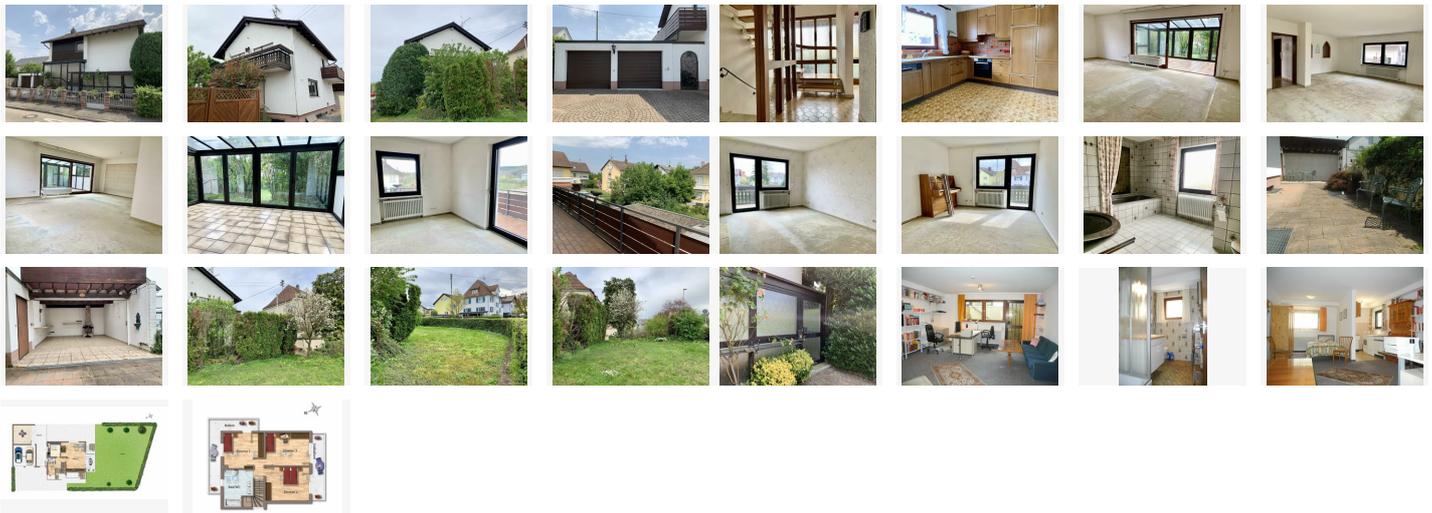


Gestalten Sie sich Ihr eigenes Zuhause!

Preis: 639.000 €



Artikel

Artikel URL: <https://wohnverdienst.de/235484>

Artikelnummer #235484

Anbieter

ImmobilienCenter

Kontaktperson: Linda Miehle

Telefon: +49 761 2182 1368

Fax: +49 761 2182 1973 Bismarckallee 10, 79098 Freiburg im Breisgau, Deutschland

Anzeigen Informationen

Typ: Kaufangebote

Veröffentlicht am : 02.10.23

Preis

Preis: 639.000 €

Provision: prov.frei

Im Kaufpreis enthalten: Nein

Gestalten Sie sich Ihr eigenes Zuhause!

Preis: 639.000 €

Details

Wohnfläche: 177 (m²)

Grundstücksfläche: 565 (m²)

Anzahl Zimmer: 5

Anzahl der Bäder: 2

Gestalten Sie sich Ihr eigenes Zuhause!

Preis: 639.000 €

Objektbeschreibung

Beschreibung: Das freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde im Jahr 1978 in solider Massivbauweise errichtet und verfügt über eine aus der Bauzeit hochwertige Ausstattung und einen intelligenten Grundriss. Mit einem traumhaften Garten in Süd-/Westausrichtung erwartet Sie hier ein wahres Paradies. Hier können Sie Ihren Wohn- und Gestaltungsideen freien Lauf lassen. Zögern Sie nicht wegen der Umbaumaßnahmen und den energetischen Sanierungsfragen - unser Netzwerk an Energieberatern steht Ihnen genau hier beratend zur Seite. Das Grundstück ist über ein elektrisches Tor zugänglich und bietet ausreichend Platz für 2 Außenstellplätze vor der Doppelgarage. In der Doppelgarage mit elektrischem Rolltor finden zwei weitere PKWs Platz. Der Hauseingang ist über einen überdachten verglasten Treppenaufgang erreichbar. Die Einliegerwohnung im Untergeschoss hat einen eigenen ebenfalls überdachten separaten Zugang. Man gelangt über ein Tor in den hinteren Terrassenbereich des Anwesens, wo sich die überdachte Pergola mit Kamin befindet. Ideal für Feste mit Familie und Freunden. Das Erdgeschoss präsentiert Ihnen einen großen Eingangsbereich mit Garderobe. Das große Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum Wintergarten ist ein Highlight. Große teils bodentiefe Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Wohnambiente. Der unbeheizte Wintergarten kann geöffnet werden und gewährt Zugang zum Außenbereich. Des Weiteren finden Sie im Erdgeschoss eine große abgetrennte Küche und ein Gäste-WC. Bei Bedarf kann die Wand von der Küche zum Wohnraum hin auch geöffnet werden. Im Obergeschoss sind die privaten Räumlichkeiten. Hier erwarten Sie drei geräumige Schlafzimmer und ein Familienbad. Das Badezimmer ist sehr großzügig gestaltet und verfügt über eine Badewanne, Dusche, WC und zwei Waschbecken. Zimmer 1 hat einen eigenen großen Balkon zur geschützten Ostseite. Zimmer 2 und 3 haben beide einen Zugang zum sonnigen Süd-Westbalkon. Das Untergeschoss befinden sich der Heizraum sowie ein Lagerraum. Von hier aus gelangt man über eine Tür in die Einliegerwohnung. Sie umfasst ein großes Zimmer mit Schlafplatz, Duschbad mit Fenster und eine offene Küchennische. Durch den separaten Eingang von Außen kann man die Wohnung optional vermieten, selbst nutzen oder für die heranwachsenden Nachwuchs nutzen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um dieses bezaubernde Haus persönlich kennenzulernen und Ihre Wohnträume wahr werden zu lassen.

Lage: Das angebotene Einfamilienhaus befindet sich in einer Seitenstraße von Kollmarsreute, einem idyllischen Ortsteil von Emmendingen. Kollmarsreute liegt in der Region Südbaden, zwischen den Städten Offenburg und Freiburg. Die Gemeinde selbst zeichnet sich durch eine ruhige und ländliche Atmosphäre aus. Mit ihren charmanten Wohngebieten und der natürlichen Umgebung bietet Kollmarsreute ein angenehmes Wohnumfeld. Die Bewohner können die landschaftliche Schönheit des Schwarzwaldes genießen und gleichzeitig von der Nähe zu den größeren Städten profitieren.

Ein besonderes Merkmal von Kollmarsreute ist der DB-Bahnhof, der sich an der Rheintalbahnstrecke befindet. Die Rheintalbahn verbindet die Städte Offenburg und Freiburg miteinander und ist eine wichtige Verkehrsader in der Region. Der Bahnhof in Kollmarsreute ermöglicht den Einwohnern der Gemeinde und Besuchern eine bequeme Anbindung an das regionale und überregionale Schienennetz.

Die Grundschule, verschiedene Kindergärten und eine Bäckerei sind in der Nähe. Überdies befinden sich in Emmendingen und Sexau weitere Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, medizinische Versorgung, sowie ein vielfältiges Angebot an weiterführenden Schulen.

Die Stadt Emmendingen ist nur wenige Kilometer entfernt. Hier finden Sie eine charmante Altstadt mit gemütlichen Cafés und Restaurants sowie Geschäften für

Gestalten Sie sich Ihr eigenes Zuhause!

Preis: 639.000 €

jeden Geschmack. Darüber hinaus bietet Emmendingen eine gute Verkehrsanbindung, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Der Autobahnanschluss an die A 5 Basel/Karlsruhe ist nur wenige Autominuten entfernt.

Die Kombination aus ruhigem Landleben, gute Erreichbarkeit von städtischen Annehmlichkeiten und einem angenehmen Lebensumfeld macht Kollmarsreute zu einem attraktiven Ort zum Wohnen.

Genießen Sie die Vorzüge einer idyllischen Umgebung und gleichzeitig die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen.

Weitere Angaben / Freitext : Provisionshinweis:

Diese Immobilie wird so angeboten, dass kein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten abgeschlossen wird. Die Vergütung bei der Vermittlung dieser Immobilie trägt ausschließlich der Verkäufer. Der Immobilienmakler ist der alleinige Interessenvertreter des Verkäufers und vereinbart mit dem Kaufinteressenten weder eine Vergütung, noch wird ein Maklervertrag abgeschlossen.

Hinweis: Gesetzliche Austausch- und Nachrüstungsverpflichtungen
Wer eine Immobilie kauft oder erbt, muss sie so sanieren, dass das Gebäude den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Dafür haben Neueigentümer ab Einzug zwei Jahre Zeit.

Oberste Geschossdecken oder Dach dämmen (§ 47 GEG):
Ist der Dachraum unbewohnt und nicht beheizt, ist eine Dämmung der obersten Geschossdecke nachzurüsten – zumindest dann, wenn diese nicht die Mindestanforderungen an den Wärmeschutz erfüllt. Der Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) darf nicht über 0,24 W/m²K liegen.

Heizkessel erneuern (§ 72 GEG):
Alte Öl- und Gasheizungen müssen nach 30 Jahren Laufzeit ausgetauscht werden. Die Sanierungspflicht gilt für sogenannte Standard- und Konstanttemperaturkessel. Niedertemperatur- und Brennwertheizungen sind davon noch ausgenommen.

Warmwasserführende Rohre dämmen (§ 71 GEG):
Sind Heizungs- und Warmwasserrohre oder Armaturen nicht gedämmt, muss dies in unbeheizten Räumen wie im Keller nachgeholt werden.

Weitere Informationen finden Sie hier:

<https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/energetische-sanierung/geg-was-aendert-sich-mit-dem-gebaeudeenergiegesetz-13886>

Etagenanzahl: 2

Objektnummer: 2023 -1799

Weitere Details & Energie

Objektzustand: Gepflegt

Baujahr: 1978

Erstellungsdatum des Energieausweises: ab 01. Mai 2014 (EnEV 2014)

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Bedarf/ Verbrauch: 216 (kWh/(m²*a))

Energieeffizienzklasse: G

Wesentlicher Energieträger: Öl

Heizungsart: Zentralheizung

Gestalten Sie sich Ihr eigenes Zuhause!

Preis: 639.000 €

Ausstattung

Gartenmitbenutzung

Gäste-WC

Abstellraum

- Dach mit Zwischensparrendämmung + Dachbodenplatte vom Baujahr
- Vollwärmeschutz 1985
- Fenster im EG und OG zweifachverglast / erneuert ca. 2012-2014
- Wintergarten (unbeheizt / wärmegeklämmt / von 1988)
- 2 Balkone (Balkon zur Straße ca. 2021 modernisiert, anderer Balkon sanierungsbedürftig)
- elektrische Rolläden im EG und OG
- Doppelgarage mit elektrischem Rolltor
- elektrisches Einfahrtstor
- überdachte Pergola mit elektrischem Rolltor

Gestalten Sie sich Ihr eigenes Zuhause!

Preis: 639.000 €

Beschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde im Jahr 1978 in solider Massivbauweise errichtet und verfügt über eine aus der Bauzeit hochwertige Ausstattung und einen intelligenten Grundriss. Mit einem traumhaften Garten in Süd-/Westausrichtung erwartet Sie hier ein wahres Paradies. Hier können Sie Ihren Wohn- und Gestaltungsideen freien Lauf lassen. Zögern Sie nicht wegen der Umbaumaßnahmen und den energetischen Sanierungsfragen - unser Netzwerk an Energieberatern steht Ihnen genau hier beratend zur Seite. Das Grundstück ist über ein elektrisches Tor zugänglich und bietet ausreichend Platz für 2 Außenstellplätze vor der Doppelgarage. In der Doppelgarage mit elektrischem Rolltor finden zwei weitere PKWs Platz. Der Hauseingang ist über einen überdachten verglasten Treppenaufgang erreichbar. Die Einliegerwohnung im Untergeschoss hat einen eigenen ebenfalls überdachten separaten Zugang. Man gelangt über ein Tor in den hinteren Terrassenbereich des Anwesens, wo sich die überdachte Pergola mit Kamin befindet. Ideal für Feste mit Familie und Freunden. Das Erdgeschoss präsentiert Ihnen einen großen Eingangsbereich mit Garderobe. Das große Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum Wintergarten ist ein Highlight. Große teils bodentiefe Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Wohnambiente. Der unbeheizte Wintergarten kann geöffnet werden und gewährt Zugang zum Außenbereich. Des Weiteren finden Sie im Erdgeschoss eine große abgetrennte Küche und ein Gäste-WC. Bei Bedarf kann die Wand von der Küche zum Wohnraum hin auch geöffnet werden. Im Obergeschoss sind die privaten Räumlichkeiten. Hier erwarten Sie drei geräumige Schlafzimmer und ein Familienbad. Das Badezimmer ist sehr großzügig gestaltet und verfügt über eine Badewanne, Dusche, WC und zwei Waschbecken. Zimmer 1 hat einen eigenen großen Balkon zur geschützten Ostseite. Zimmer 2 und 3 haben beide einen Zugang zum sonnigen Süd-Westbalkon. Das Untergeschoss befinden sich der Heizraum sowie ein Lagerraum. Von hier aus gelangt man über eine Tür in die Einliegerwohnung. Sie umfasst ein großes Zimmer mit Schlafplatz, Duschbad mit Fenster und eine offene Küchennische. Durch den separaten Eingang von Außen kann man die Wohnung optional vermieten, selbst nutzen oder für die heranwachsenden Nachwuchs nutzen. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um dieses bezaubernde Haus persönlich kennenzulernen und Ihre Wohnträume wahr werden zu lassen.

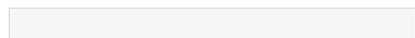
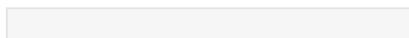
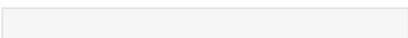
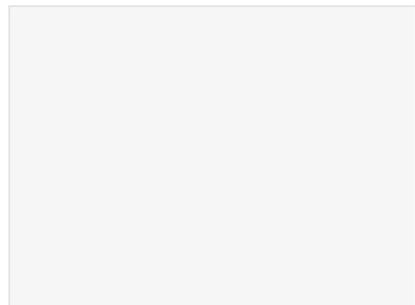
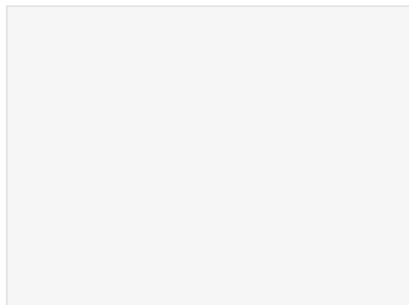
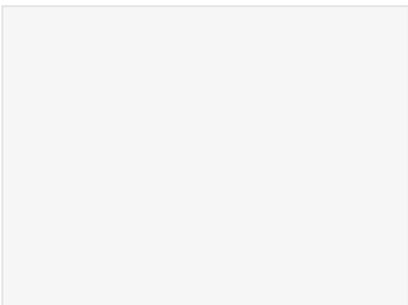
Objekt Standort

[Emmendingen, Deutschland](#)

Gestalten Sie sich Ihr eigenes Zuhause!

Preis: 639.000 €

Produktbilder



Gestalten Sie sich Ihr eigenes Zuhause!

Preis: 639.000 €

