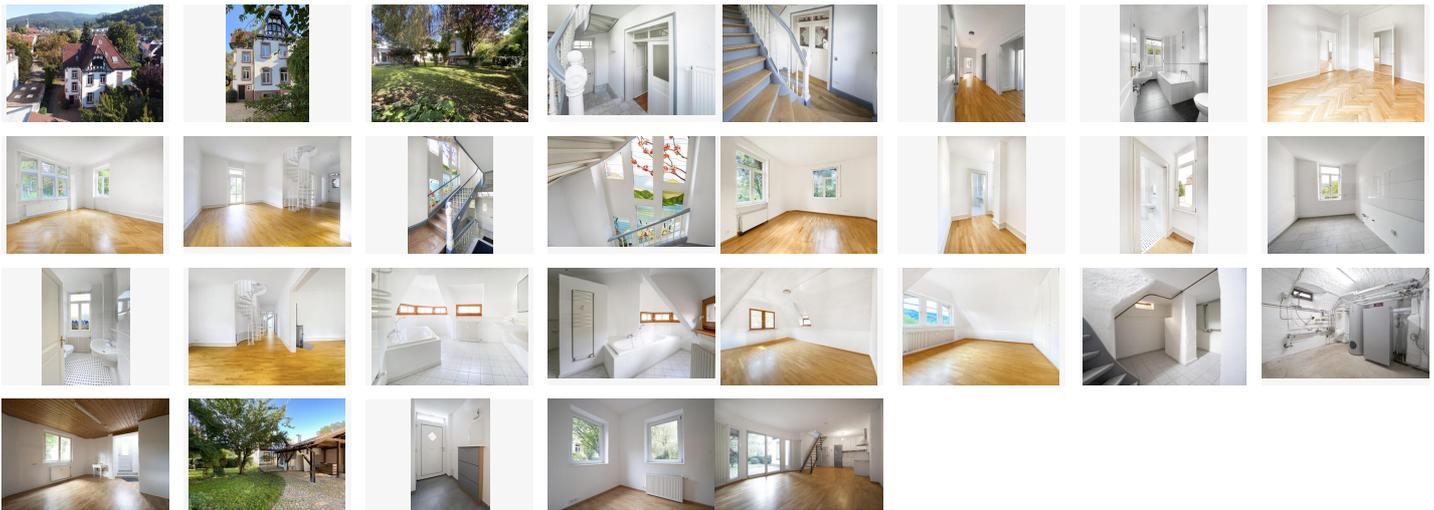


# Traumhafte Stadtvilla mit idyllischem Garten und Gästehaus in 79183 Waldkirch

Preis: 1.980.000 €



## Artikel

Artikelnummer #196225

## Anbieter

**Tetik Immobilien GmbH**  
**Telefon:** 07681-4934601  
**Mobiltelefon:** 01638560077  
**Fax:** 07681-49283222  
Lange Str. 103, 79183 Waldkirch, Deutschland

## Anzeigen Informationen

Typ: Kaufangebote

## Preis

**Preis:** 1.980.000 €  
**Provision:** 3,57% inkl. MwSt. Käuferprovision  
**Stellplatz/Garage:** Carport

# Traumhafte Stadtvilla mit idyllischem Garten und Gästehaus in 79183 Waldkirch

Preis: 1.980.000 €

## Details

**Wohnfläche:** 344 (m<sup>2</sup>)

**Nutzfläche:** 73 (m<sup>2</sup>)

**Grundstücksfläche:** 930 (m<sup>2</sup>)

**Anzahl Zimmer:** 10 und mehr

**Anzahl der Bäder:** 3

## Verfügbarkeit

**Verfügbar ab:** 05.11.21

# Traumhafte Stadtvilla mit idyllischem Garten und Gästehaus in 79183 Waldkirch

Preis: 1.980.000 €

## Objektbeschreibung

**Beschreibung:** Die im Jahre 1906 erbaute, prächtige Jugendstil-Villa begeistert mit ihrem vielfältigen Raumangebot über ca. 344 qm in einer ruhigen und dennoch innenstadtnahen Lage von Waldkirch. Das Haupthaus ist mit Sandsteinelementen, geschwungenen Fenstern, sowie einem Dachkerker extravagant gestaltet. Die Dachzonen sind durch Giebel, Türmchen und Gauben mit dekorativem Fachwerk reich gegliedert. Das Stadtviertel ist von alten Villen und Gärten sowie seiner Nähe zu den örtlichen Schulen geprägt, was den ebenso idyllischen wie familienfreundlichen Charakter des Anwesens unterstreicht. Das Ensemble aus einem historischen Hauptgebäude, einem traumhaften Garten sowie einem separaten Gästehaus strahlt Harmonie aus und bietet sich für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten geradezu an. Über vier Sandsteinstufen gelangt man in den Marmoreingangsbereich und von dort in das Treppenhaus, welches mit seinen prächtigen, farbigen Glasfensterbildern bis ins Obergeschoss Zeugnis von der Entstehungszeit des Hauses in der Epoche des Jugendstils ablegt. Das Erdgeschoss umfasst neben einem großzügigen Flur ein Wannabad, eine Küche sowie vier Zimmer. Das Obergeschoss verfügt über einen ähnlichen Grundriss, wobei der Flur zu zwei Zimmern hin offen gehalten wurde, was Großzügigkeit und Transparenz ausstrahlt. Statt eines vierten Zimmers gibt es auf dieser Etage einen Balkon, von welchem der Blick in den Garten und hinüber ins Städtle schweift. Das Dachgeschoss erreicht man über eine Wendeltreppe, welche stilvoll in den Flurbereich des Obergeschosses integriert wurde. Im Dachgeschoss befinden sich vier weitere Zimmer sowie ein Bad mit Dusche, Wanne, WC und zwei Waschtischen. Das Haus ist voll unterkellert. Ein Flur mündet dort in zwei Kellerräume und einen Heizungsraum. Das im Souterrain gelegene Atelier mit drei Räumen verfügt über einen separaten Eingang und könnte für eine kreative bzw. künstlerische Freizeitgestaltung genutzt werden. Auch das Gästehaus eröffnet aufgrund seiner großzügigen Gestaltung über zwei Etagen eine Fülle an Möglichkeiten, wie z.B. der komfortablen Unterbringung von Gästen oder die Einrichtung eines Büros. Über eine zum Verweilen einladende, teilweise überdachte Holzterrasse gelangt man in das Erdgeschoss mit seinen zwei hellen Räumen. Der große Wohnbereich, an den eine vollständig eingerichtete Einbauküche angegliedert ist, vermittelt eine überaus gemütliche Atmosphäre. Eine Holzterrasse führt hinauf in das Obergeschoss, wo ein weiteres Zimmer sowie ein Bad mit Dusche, Wanne und WC das ebenso wohnliche wie gastfreundliche Ambiente abrunden.

**Lage:** Das repräsentative Objekt befindet sich in einem erstklassigen Zustand. Die ebenso umfassenden wie geschmackvollen Sanierungen des Anwesens haben seinen historischen Charakter in allen Details und den einst verwendeten Materialien bewahrt, wo immer dies möglich war. Wer das Haus von außen betrachtet und dann eintritt, verspürt mit allen Sinnen die Eleganz und die Aufbruchstimmung der Epoche des Jugendstils. Die Villa liegt in einer der gefragtesten Wohngegenden im Zentrum Waldkirchs und ist nur zwei Gehminuten vom historischen Stadtkern und fünf Minuten vom Bahnhof entfernt. In fußläufiger Nähe befinden sich ferner der Stadtrainsee mit seinen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, das Stadion sowie der Rosengarten. Waldkirch mit seiner malerischen Innenstadt ist eine Große Kreisstadt und liegt rund 16 km nordöstlich von Freiburg bzw. 10 km von Emmendingen entfernt. Die Stadt ist geprägt von einem hohen Freizeitwert infolge eines vielfältigen kulturellen Angebots sowie sehr umfassenden Möglichkeiten zur sportlichen Entfaltung. Die Lage am Fuße des Kandels und die Nähe zum Schwarzwald, dem Markgräfler Land sowie dem Kaiserstuhl ermöglichen das Leben in einer Region, in der andere ihren Urlaub verbringen. In Waldkirch gibt es viele Geschäfte, alteingesessene Handwerksbetriebe und zahlreiche Wirtshäuser mit ihrer berühmten traditionellen badischen Küche, sowie auch Restaurants mit internationalen Spezialitäten. Auch die medizinische Versorgung ist vorbildlich. Es gibt Fachärzte, mehrere

# Traumhafte Stadtvilla mit idyllischem Garten und Gästehaus in 79183 Waldkirch

Preis: 1.980.000 €

Apotheken und ein Krankenhaus vor Ort. Waldkirch verfügt über mehrere Kitas, Kindergärten sowie ein vollständiges Angebot aller Schultypen. Daneben ist die Verkehrsanbindung als sehr gut zu bezeichnen. Über die B 294 erreicht man rasch und bequem Freiburg bzw. über die A5 Basel, Stuttgart und Frankfurt. Waldkirch ist ferner Mitglied im REGIO-Verkehrsverbund, welcher mit der Elztalbahn sowie guten Busverbindungen nach Freiburg, Denzlingen, Emmendingen und Offenburg das öffentliche Nahverkehrsangebot sehr gut abdeckt.

**Etagenanzahl:** 3**Haustyp:** Villa

---

## Weitere Details & Energie

**Objektzustand:** Saniert**Baujahr:** 1906**Letzte Modernisierung:** 2021**Bautyp:** Altbau**Energieausweis:** Objekt unterliegt nicht den Anforderungen der EnEV**Wesentlicher Energieträger:** Gas**Heizungsart:** Zentralheizung

# Traumhafte Stadtvilla mit idyllischem Garten und Gästehaus in 79183 Waldkirch

Preis: 1.980.000 €

## Ausstattung

Balkon/Terrasse  
Garten  
Keller  
Abstellraum  
Bad mit Fenster  
Dielenboden  
Dusche  
Fliesen  
Kabel/SAT TV  
Laminat  
Parkett  
Teppichboden  
Wanne  
Wasch/Trockenraum

Das Haus steht unter Denkmalschutz und wurde in den letzten Jahren umfassend saniert und modernisiert. Der Fußboden im Erdgeschoss ist mit Eichenparkett ausgelegt, teilweise noch mit Originalparkett in Fischgrätmuster. In der Küche liegt Linoleum. Die Wände sind verputzt und geweißt. Die Decken sind mit epocheüblichen Stuckelementen gestaltet. Das Bad ist modern gekachelt und gefliest. Die Räume im Ober- und im Dachgeschoss wurden 2020/2021 saniert. Die Fußböden wurden mit Eichenparkett und Teppichboden ausgelegt, die Küche erhielt Feinsteinzeug-Bodenfliesen und weiße, großformatige Wandkacheln. Die Badezimmer sind gekachelt und gefliest. Die Fenster sind zumeist isolierverglast. Wo es möglich war, hat man die originalen Fenster mit Vorfenstern erhalten. 2018 wurde der Balkon im Obergeschoss saniert und mit einem passenden neuen Granitstein-Belag ausgestattet, unter welchem eine Wärmeschutzisolierung des darunterliegenden Zimmers im Erdgeschoss realisiert wurde. Das Holzfachwerk des Hauses wurde über alle Jahrzehnte hinweg regelmäßig gepflegt und ist sehr gut erhalten. Zuletzt wurden größere Teile 2020 umfassend saniert bzw. renoviert. Auch das Treppenhaus und der Keller wurden sorgfältig saniert. Zwei der Atelierräume erhielten 2020/2021 neues Eichenparkett. Der dazugehörige geflieste Naßraum ist mit Spüle und abgetrenntem WC ausgestattet. Im Gartenhaus wurden 2020/2021 im Erdgeschoss ein neues Buchenparkett und Feinsteinzeugfliesen verlegt. Der Außenbereich wurde durch eine großzügige Terrasse aus Douglasienholz aufgewertet. Das gesamte Anwesen wurde in den letzten beiden Jahren mit neuen Steckdosen und Lichtschaltern versehen. Im Oktober 2021 erfolgte die Inbetriebnahme der beiden Gas-Brennwertheizungen für das Haupt- und Nebengebäude. Hierfür wurden auch die Gasversorgungsleitungen sowie Leerrohre zur Glasfaseranbindung nebst den Telefonleitungen vollständig neu verlegt. Der hintere Teil des Grundstückes könnte nach Abklärung mit der örtlichen Baurechtsbehörde als Bauplatz genutzt werden.

# Traumhafte Stadtvilla mit idyllischem Garten und Gästehaus in 79183 Waldkirch

Preis: 1.980.000 €

## Beschreibung

Die im Jahre 1906 erbaute, prächtige Jugendstil-Villa begeistert mit ihrem vielfältigen Raumangebot über ca. 344 qm in einer ruhigen und dennoch innenstadtnahen Lage von Waldkirch. Das Haupthaus ist mit Sandsteinelementen, geschwungenen Fenstern, sowie einem Dachkerker extravagant gestaltet. Die Dachzonen sind durch Giebel, Türmchen und Gauben mit dekorativem Fachwerk reich gegliedert. Das Stadtviertel ist von alten Villen und Gärten sowie seiner Nähe zu den örtlichen Schulen geprägt, was den ebenso idyllischen wie familienfreundlichen Charakter des Anwesens unterstreicht. Das Ensemble aus einem historischen Hauptgebäude, einem traumhaften Garten sowie einem separaten Gästehaus strahlt Harmonie aus und bietet sich für unterschiedlichste Nutzungsmöglichkeiten geradezu an. Über vier Sandsteinstufen gelangt man in den Marmoreingangsbereich und von dort in das Treppenhaus, welches mit seinen prächtigen, farbigen Glasfensterbildern bis ins Obergeschoss Zeugnis von der Entstehungszeit des Hauses in der Epoche des Jugendstils ablegt. Das Erdgeschoss umfasst neben einem großzügigen Flur ein Wannabad, eine Küche sowie vier Zimmer. Das Obergeschoss verfügt über einen ähnlichen Grundriss, wobei der Flur zu zwei Zimmern hin offen gehalten wurde, was Großzügigkeit und Transparenz ausstrahlt. Statt eines vierten Zimmers gibt es auf dieser Etage einen Balkon, von welchem der Blick in den Garten und hinüber ins Städtle schweift. Das Dachgeschoss erreicht man über eine Wendeltreppe, welche stilvoll in den Flurbereich des Obergeschosses integriert wurde. Im Dachgeschoss befinden sich vier weitere Zimmer sowie ein Bad mit Dusche, Wanne, WC und zwei Waschtischen. Das Haus ist voll unterkellert. Ein Flur mündet dort in zwei Kellerräume und einen Heizungsraum. Das im Souterrain gelegene Atelier mit drei Räumen verfügt über einen separaten Eingang und könnte für eine kreative bzw. künstlerische Freizeitgestaltung genutzt werden. Auch das Gästehaus eröffnet aufgrund seiner großzügigen Gestaltung über zwei Etagen eine Fülle an Möglichkeiten, wie z.B. der komfortablen Unterbringung von Gästen oder die Einrichtung eines Büros. Über eine zum Verweilen einladende, teilweise überdachte Holzterrasse gelangt man in das Erdgeschoss mit seinen zwei hellen Räumen. Der große Wohnbereich, an den eine vollständig eingerichtete Einbauküche angegliedert ist, vermittelt eine überaus gemütliche Atmosphäre. Eine Holzterrasse führt hinauf in das Obergeschoss, wo ein weiteres Zimmer sowie ein Bad mit Dusche, Wanne und WC das ebenso wohnliche wie gastfreundliche Ambiente abrunden.

---

## Objekt Standort

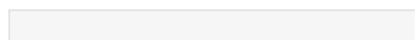
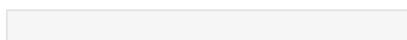
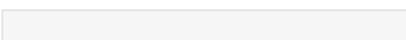
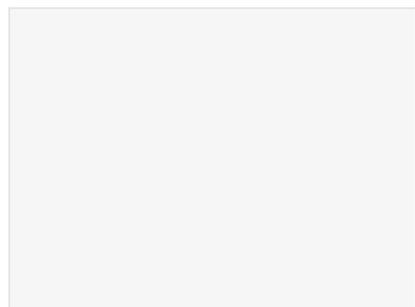
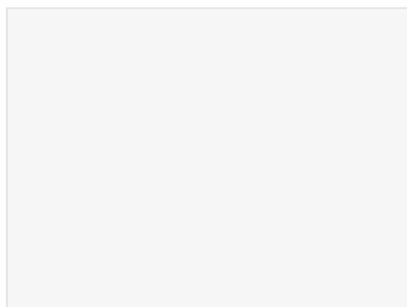
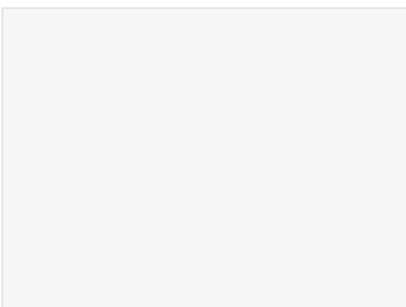
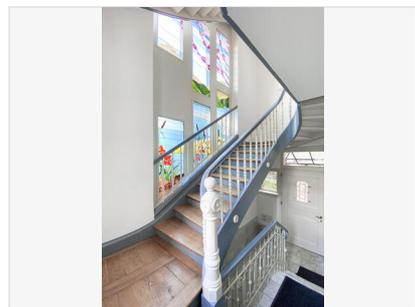
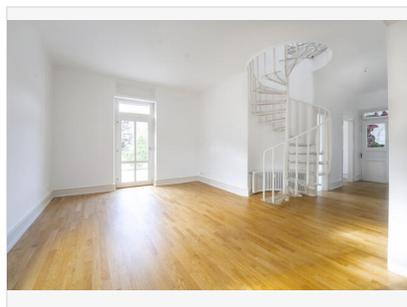
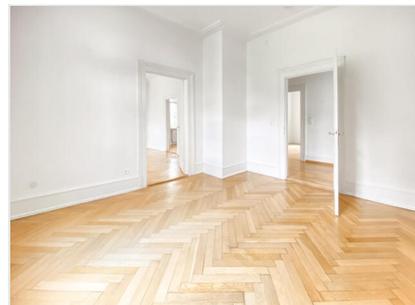
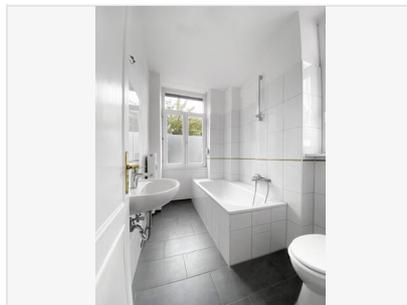
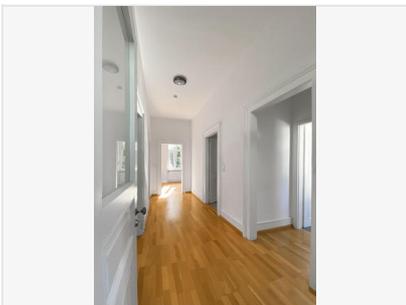
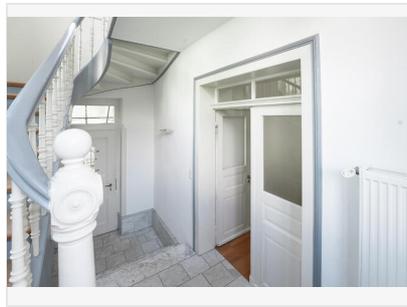
[Waldkirch, Deutschland](#)

---

# Traumhafte Stadtvilla mit idyllischem Garten und Gästehaus in 79183 Waldkirch

Preis: 1.980.000 €

## Produktbilder



# Traumhafte Stadtvilla mit idyllischem Garten und Gästehaus in 79183 Waldkirch

Preis: 1.980.000 €

