

Exposé

Doppelhaushälfte in Maulburg

Von privat: Gepflegtes Haus sucht neue Familie



Objekt-Nr. **OM-310201**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **687.000 €**

79689 Maulburg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1999	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	441,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	190,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.11.2024		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die attraktive DHH in Massivbauweise, Baujahr 1999, befindet sich zentral in Maulburg in einer Tempo-30-Zone, nahe der S-Bahn und ca. fünf Gehminuten entfernt von Bahnhof, Kindergarten und Schulcampus.

Das gepflegte und fortlaufend modernisierte Haus bietet auf ca. 190 qm verteilt auf drei Etagen plus Untergeschoss großzügige Wohnflächen - ideal für eine Familie. Drei Bäder und ein Gäste-WC garantieren morgens einen relaxten Einstieg in den Tag. Eine offene Treppe in Stahl-/Holzkonstruktion verbindet die Geschosse, das Treppenhaus wurde 2017 renoviert (Abriebsputz).

Extra: Über einen Wäscheabwurfschacht mit Klappen in EG, OG und DG landet Schmutzwäsche direkt in der Waschküche.

Große, teils überdachte Terrasse direkt am Garten mit schönem Naturteich. Der Garten ist komplett eingezäunt. Das Gebäude ist voll unterkellert. PKW, Fahrräder u. ä. finden Platz in einer Garage mit elektrischem Sektionaltor und einem Carport in Überlänge und mit Giebeldach. Eine energieeffiziente Gas-Brennwertheizzentrale wurde im März 2022 neu eingebaut.

Die 2020 installierte Photovoltaik-Anlage mit Speicher macht das Haus nahezu stromautark.

Im Untergeschoss bietet ein heller Wohnraum (ca. 22 qm) mit großem Fenster zum Lichthof Platz für Gäste oder ein Büro. Der Platz hinter einer Glasschiebewand kann vielseitig genutzt werden. Direkt daneben sind Duschbad mit Waschbecken und WC, Waschküche sowie ein großer Kellerraum mit Tür zur Kelleraußentreppe.

Das EG, komplett modernisiert 2015, überzeugt durch ein großzügiges Wohn- und Esszimmer (ca. 40 qm) mit offener Küche. Vom Wohnzimmer mit behaglichem Kaminofen gelangt man direkt auf die große, teilweise überdachte Terrasse mit Glasanbau. Sie ist mit WPC-Dielen ausgestattet. Dort lädt der natürlich angelegte Garten mit Teich und einem separaten Sitzpodest zum Verweilen ein.

Zusätzlich findet sich hier der Eingangsbereich mit Flur und Gäste-WC.

Im OG befinden sich zwei gut geschnittene Zimmer. Das größere der beiden (ca. 22 qm) bietet einen direkten Zugang zum überdachten Balkon mit weitem Blick ins Grüne. Zwischen den Zimmern liegt das hochwertige Badezimmer (modernisiert 2017) mit großer Trapez-Badewanne, bodengleicher Dusche mit Glastür, Aufsatzwaschbecken mit Unterschrank und WC.

Das DG bietet zwei weitere helle Zimmer, außerdem ein Bad mit bodengleicher Dusche/Glastür, Aufsatzwaschbecken mit Unterschrank, Wandhängeschrank und WC.

Eine ausklappbare Raumpartreppe führt zum Dachboden mit der Heizzentrale.

Ausstattung

Gas-Zentralheizung (Brennwerttechnik, renewable ready) mit Warmwasserversorgung (2022)

Kaminofen (2015)

Photovoltaikanlage, 7,68 kWp und 3,5 kWh-Speicher (Oktober 2020) für nahezu stromautarkes Wohnen

Weißer Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung mit teilweise elektrischen Rollläden

Dachgauben

Moderne Einbauküche im Erdgeschoss mit Induktionskochfeld und Kopffreihaube, Backofen und Mikrowelle, Kühl-Gefrierkombination sowie Geschirrspüler (2015)

3 Tageslichtbäder, in OG und DG neu 2017

1 Gäste-WC, neu 2017

Wäscheabwurfschacht zur Waschküche

Balkon und große Terrasse, teilweise überdacht

Natürlich gestalteter Garten mit Teich und zusätzlichem Sitzplatz

Böden:

EG: Vinyl in Holzoptik, UG, OG und DG: Laminat grau in Holzoptik

Bäder: Fliesen

Wände:

Überwiegend Glasfasertapete, Raufasertapete und Abriebputz, Bäder: Fliesen/Abriebputz

Decken:

UG-OG: Gipsdeckenputz, extra-glatt; DG: Holzdecken, weiß lasiert

Breitbandanschluss, SAT-Anlage, Türsprechanlage

Garage (Überlänge) mit elektrischem Sektionaltor sowie Carport, mit Giebeldach

Kelleraußentreppe

Außenbereich: 2 Wasseranschlüsse, mehrere Steckdosen und Lichtanschlüsse

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Von privat an privat ohne Provision. Bitte keine Makleranfragen.

Lage

Das Haus befindet sich in zentraler Lage von Maulburg, einer charmanten Gemeinde im südlichen Schwarzwald. Maulburg bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, darunter Discounter, Drogeriemarkt, Bäckerei und Metzgerei sowie Restaurants und Cafés, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Für Familien ist die Nähe zu Kindergärten, Spielplätzen, einem modernen Schulcampus sowie Sportanlagen und Hallenbad besonders vorteilhaft. Gesundheitseinrichtungen wie Apotheke, Hausarzt- und Zahnarztpraxen befinden sich ebenfalls im Ort.

Die grenznahe Lage zur Schweiz (ca. 25 km) und zu Frankreich (ca. 20 km) wird sehr geschätzt.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Der S-Bahnhof Maulburg ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Basel und Zell im Wiesental. In einer halben Auto-Stunde ist der Flughafen Basel-Mulhouse via B317 und A98 erreichbar.

Die Umgebung mit den nahegelegenen Wäldern lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein. Basel, Freiburg oder das Elsass sind attraktive Ausflugsziele.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Willkommen im Haus ...

Exposé - Galerie



... das Gäste-WC



Wohnzimmer mit Gartenblick ...

Exposé - Galerie



... und Kaminofen



Entspannung am Teich

Exposé - Galerie



Überdachte Lounge-Ecke



Großzügiger Essbereich

Exposé - Galerie



Blick in die Küche

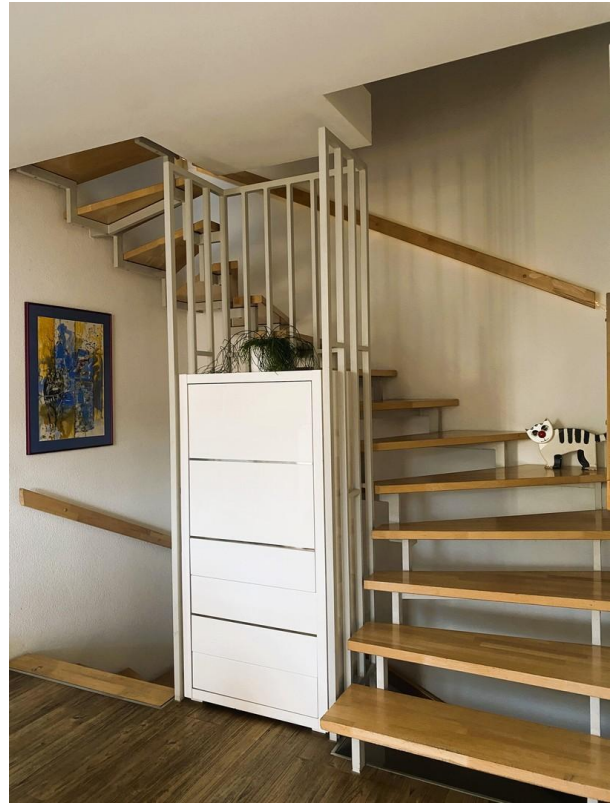


Heller UG-Raum mit Schiebewand

Exposé - Galerie



Daneben Duschbad/WC



Über die Treppe hinauf zum OG



Schlafzimmer mit Balkon ...

Exposé - Galerie



... und Ankleidebereich



Stylisches Bad mit Dusche ...

Exposé - Galerie



... und extra-großer Wanne



2. Zimmer mit zwei Fenstern -

Exposé - Galerie



- vielseitig nutzbar



Dachgeschoss: Raum 1 ...

Exposé - Galerie



... hell und großzügig



Daneben das Duschbad ...

Exposé - Galerie



... mit WC und Wandschrank



Und Raum 2 mit ...

Exposé - Galerie



Wäscheabwurf (auch in EG/OG)



Ansicht Ost

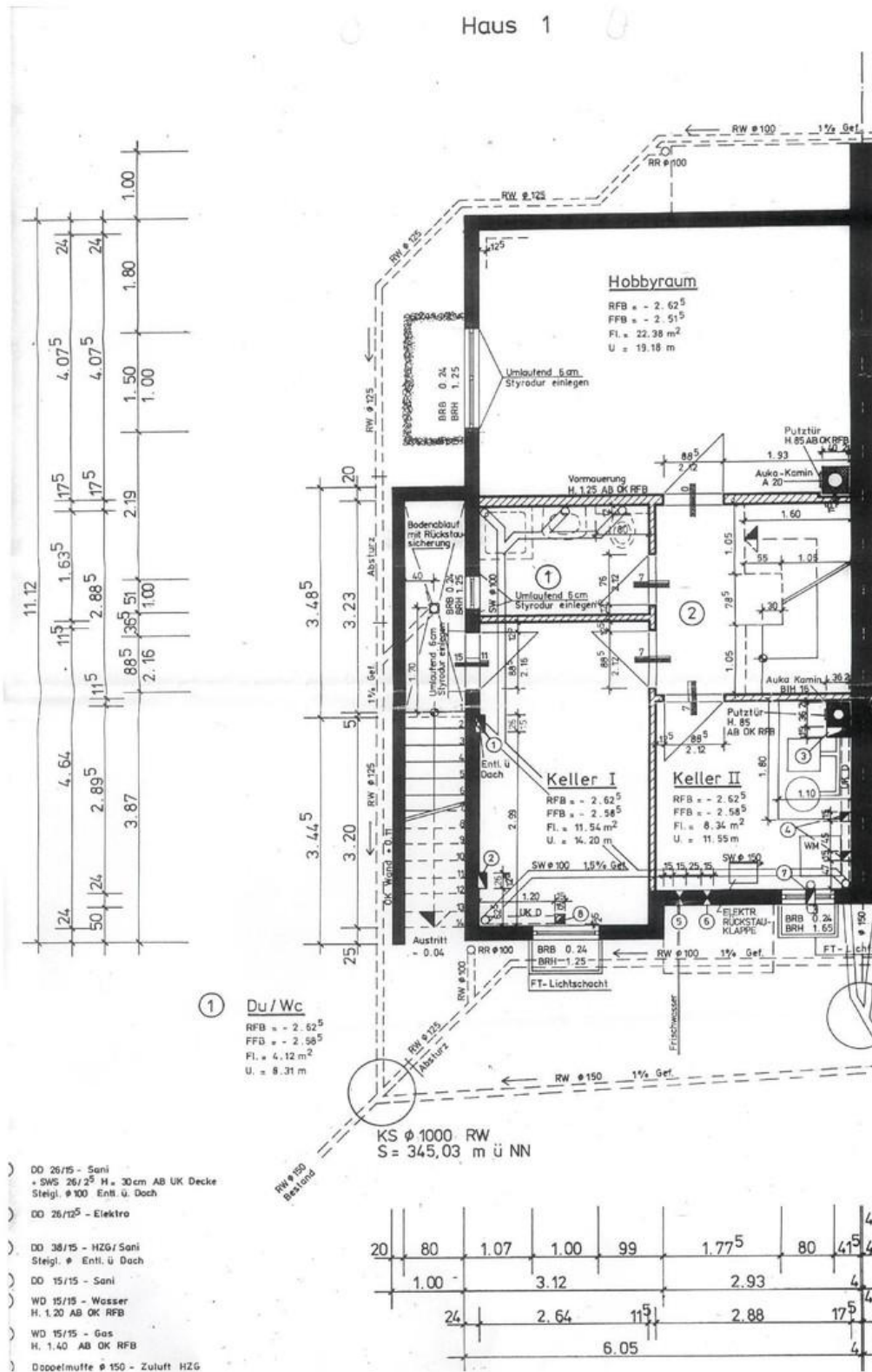
Exposé - Galerie



Blick auf angrenzende Grünzone

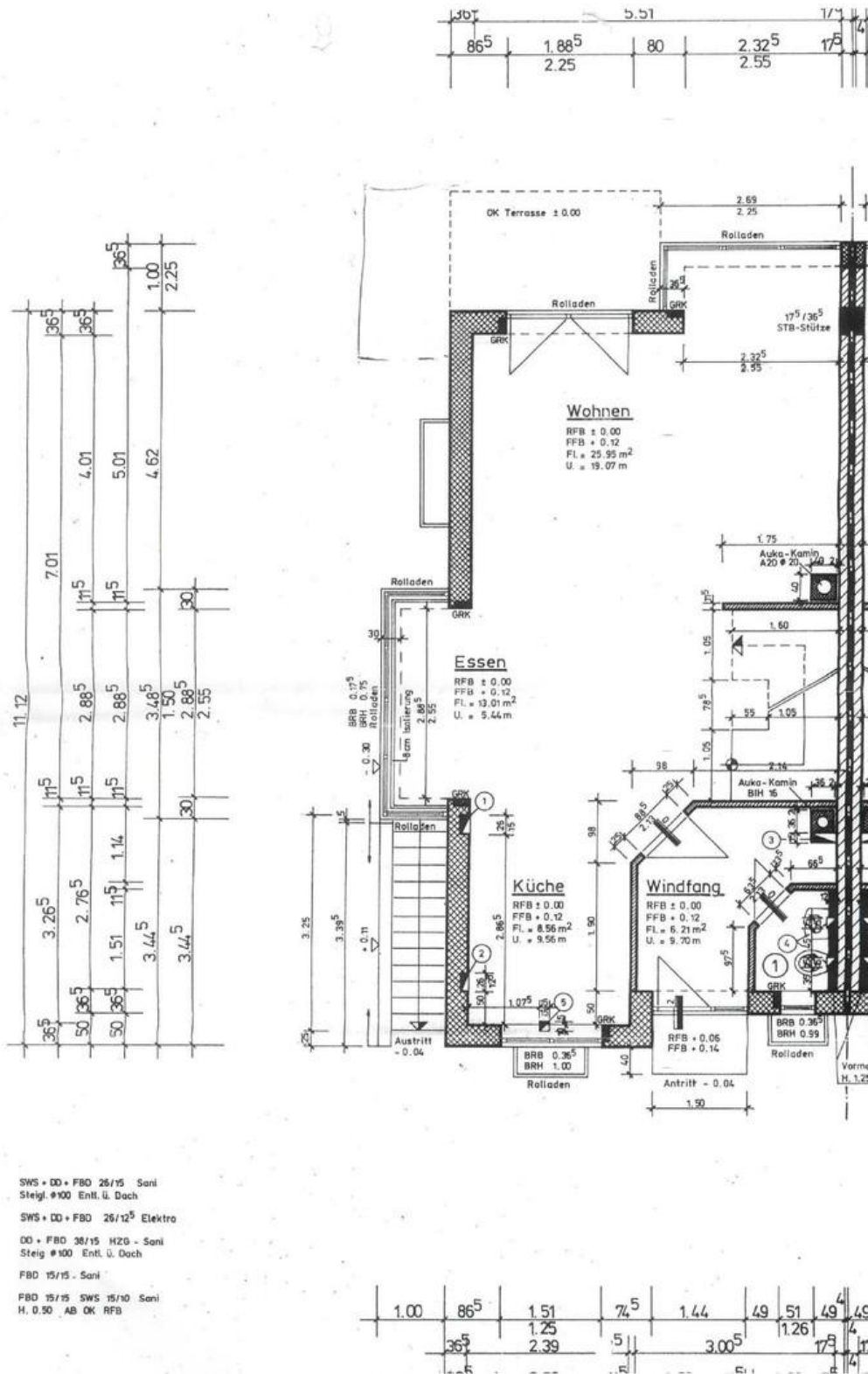
Exposé - Grundrisse

Haus 1



Untergeschoss

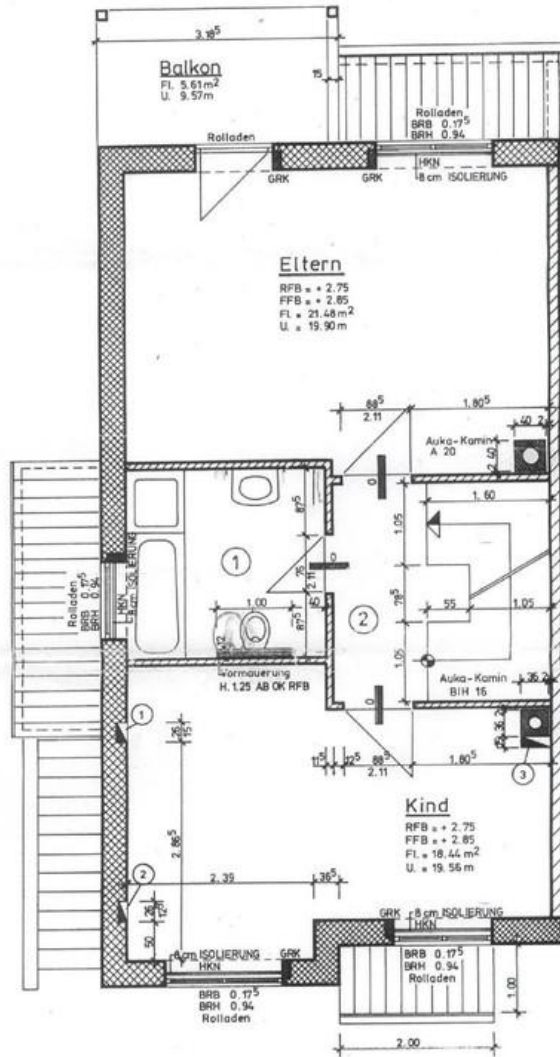
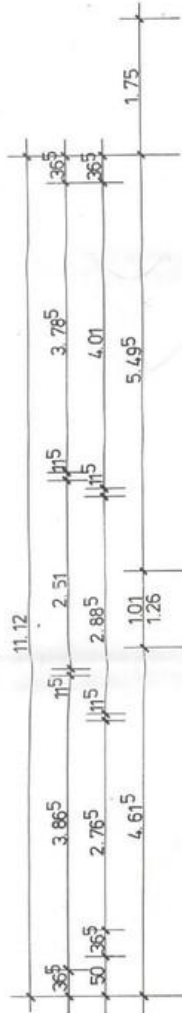
Exposé - Grundrisse



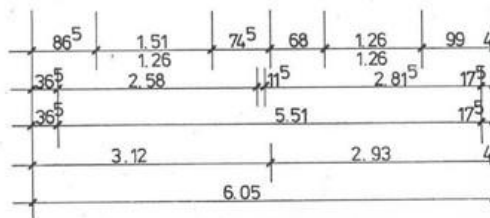
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

Haus 1

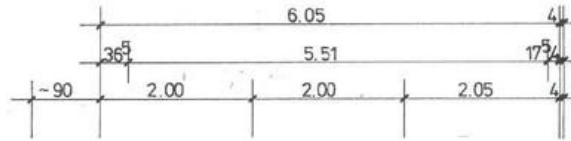


- ① SWS + DD + FBD 26/15 - Sani
Steigl. #100 Entfl. u. Dach
- ② SWS + DD + FBD 26/12⁵ - Elektro
- ③ DD + FBD 38/15 - Sani
Steigl. #100 Entfl. u. Dach

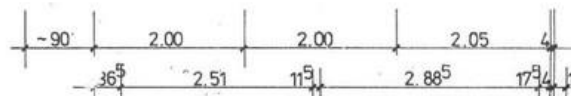
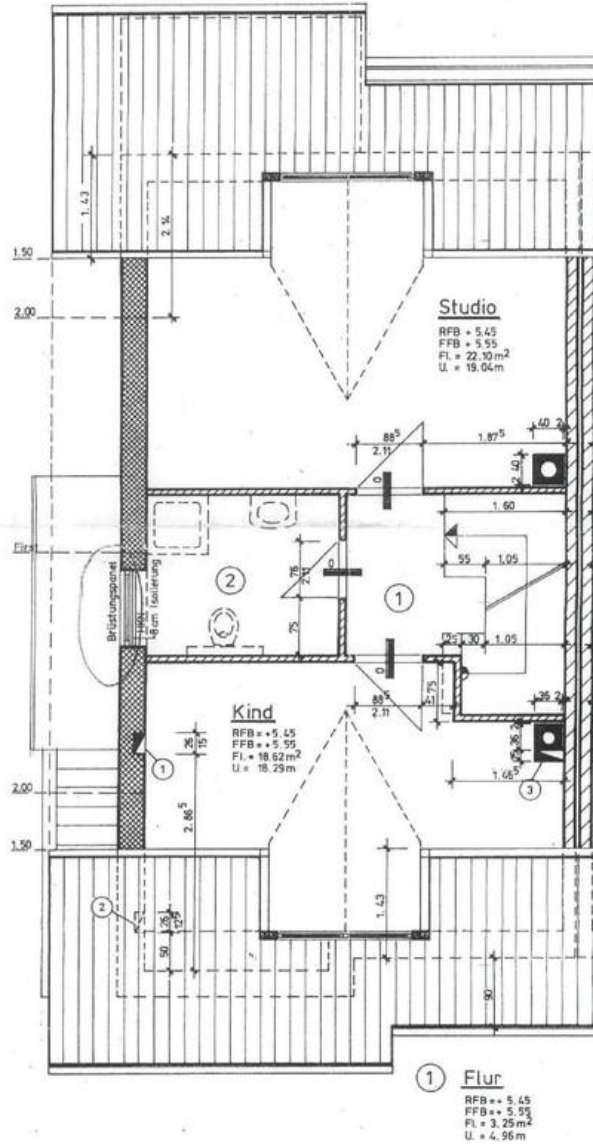
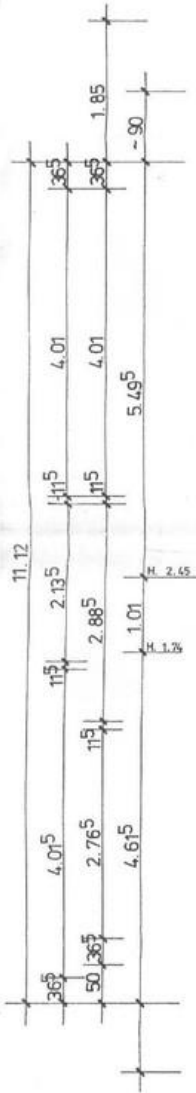


Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Haus 1



- DD • FBD 26/15 - Sanit
L. # 100 Entfl. über Dach
- DD • FBD 26/12⁵ - Elektro
- FBD 38/15 - Sanit / HZG
L. # 100 Entfl. über Dach

Dachgeschoss