

Exposé

Einfamilienhaus in Bahlingen a.K.

**Freistehendes Einfamilienhaus mit schöner
Einliegerwohnung, großem Garten und toller Aussicht**



Objekt-Nr. **OM-313078**

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.350.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Schmidt

79353 Bahlingen a.K.
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	890,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	335,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	130,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus mit schöner Einliegerwohnung wurde 1981 in hochwertiger Massivbauweise erbaut.

Die Raumaufteilung der einzelnen Wohngeschosse gliedert sich, wie folgt:

Erdgeschoss:

Über einen gepflasterten Weg gelangt man zum Erdgeschoss.

Nach Betreten des geschlossenen Treppenhauses erreichen Sie über einen Flur die Wohntage. Hier gelangt man in die große Diele. Es schließt sich ein offener Bereich mit Essen und Wohnen an.

Über das Esszimmer ist eine Wohnküche mit Abstellraum und Speisekammer zu erreichen.

Vom Wohnzimmer und dem Esszimmer kann ein großer (ca. 35 m² Balkon) betreten werden.

Vom Wohnbereich verbindet ein Flur zwei weitere Zimmer (Gäste oder Kinderzimmer), ein Gäste-WC mit Dusche, das Bad und ein Schlafzimmer.

Vom Verbindungsflur kommen Sie auf die große Erdterrasse mit dem großen, nach Süden ausgerichteten Garten.

Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt. ca. 140 m².

Dachgeschoss:

Über eine bequem zu gehende Geschosstreppe im Treppenhaus ist das Dachgeschoss erreichbar.

Nach Betreten des Flurs gliedert sich die Raumaufteilung im DG in ein großes Schlafzimmer (ca. 26 m²), welches auch als Wohnküche nutzbar ist. Die Vorbereitungen der Versorgungsleitungen sind vorhanden.

Ein helles Wohnzimmer (derzeit als Schlafzimmer genutzt) mit Balkon nach Westen, zwei Schlafzimmer und ein großes Familienbad. Der Abstellraum ist leitungstechnisch auch als Gäste-WC vorbereitet.

Die Wohnfläche im Dachgeschoss beträgt ca. 120 m².

Untergeschoss:

Dadurch, dass das Wohnhaus in Halbhöhenlage gebaut ist, besteht das talseitige Untergeschoss aus einer luftberührten Außenwandfläche. Über einen seitlich angebrachten Eingang gelangen Sie in die Einliegerwohnung.

Die Raumaufteilung hier verfügt über ein Schlafzimmer, Wohnzimmer mit schöner Erdterrasse, Wohnküche, separates WC und Bad mit Fenster.

Zur Einliegerwohnung gehört ein separater Kellerraum.

Die vermietete Einliegerwohnung hat eine Wohnfläche von ca. 75 m².

Im Untergeschoss ist die Doppelgarage mit untergebracht. Durch diese Gestaltungsform ist ein direkter Zugang zu den Wohngeschossen im EG und DG sichergestellt.

Ein großer Kellerraum und Heizungsraum runden das Flächenangebot im Untergeschoss ab.

Weitere Stellplätze vor den Garagen sind vorhanden.

Ausstattung

Im Jahr 2014 wurde das Erdgeschoss komplett neu renoviert und modernisiert. Diese Baumaßnahme umfasste die Erneuerung sämtlicher Böden und der Bäder. Alle Fenster wurden erneuert und eine neue Einbauküche ist eingebaut worden.

Das Wohnzimmer ziert ein hochwertiger moderner Kachelofen. Eine vom Schreiner angefertigte und integrierte Holzbank ist am Kachelofen vorhanden.

Alle Rollläden im EG sind elektrisch zu bedienen.

Im EG ist im Bad und in der Küche eine Fußbodenheizung installiert. Erneuert wurde im EG die komplette Elektro- und Sanitärinstallation.

Als Bodenbelag ist im EG in den Wohn- und Schlafräumen ein hochwertiger geölter Eichenparkett verlegt.

Im Jahr 2017 ist das DG komplett ausgebaut worden.

Die Dachdämmung erfolgte durch eine KfW-Einzelmaßnahme mit einer 30 cm starken Dämmung.

Die Fenster sind in 3-fach verglaster Ausbauvariante eingebaut worden. Die Dachflächenfenster haben außen liegende Rollläden.

Die Installationsgewerke Elektro- und Sanitärinstallation sind komplett erneuert.

Im Abstellraum sind die Vorbereitungen zum Einbau eines Gäste-WC getroffen worden.

Die Bodenbeläge im DG bestehen aus geöltem Eiche Holzparkett.

Die Einliegerwohnung ist ebenfalls 2017 umfassend modernisiert worden. Hier wurde das Bad und das Gäste-WC inklusive aller Sanitär- und Elektroinstallationen renoviert. Alle Fenster wurden 3-fach verglast. Die Böden sind teilweise erneuert worden.

Ein separater Freisitz ist attraktiv angelegt worden.

Die ELW ist vermietet mit einer monatlichen Kaltmiete von 730,00 Euro.

Bei der umfassenden Sanierung und Modernisierung wurde eine zentrale Wohnraumbelüftung mit Wärmetauscher für das gesamte Wohnhaus installiert.

Die hochwertige Öl-Brennwertheizung weist einen geringen Verbrauch auf. Begründet wird dies durch die Wärmerückgewinnung der Lüftungsanlage sowie durch die vorhandene Solarthermie-Anlage, die die Brauchwasseraufbereitung zu einem großen Teil sicherstellt.

Eine Photovoltaikanlage (3,20 kWp) ist auf dem Dach installiert, womit ein großer Teil des Strombedarfs gedeckt wird.

Das Wohngebäude ist 2023 an das Glasfasernetz angeschlossen worden.

Attraktiv ist das nach Süden ausgerichtete Gartengrundstück. Der große Garten ist mit üppigem Baumbestand bietet viel Raum für eine individuelle Gestaltung.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme über den Button und vereinbaren zeitnah einen Termin für eine Besichtigung und um alles weitere zu besprechen.

Lage

Die selbständige Gemeinde Bahlingen liegt ca. 25 km nördlich der Universitätsstadt Freiburg.

Zur Kreisstadt Emmendingen sind es ca. 12 bis 14 km.

In Bahlingen wohnen ca. 4.500 Einwohner.

Die Gemeinde ist geprägt durch die Landwirtschaft und den Weinbau. In den 1970 Jahren kamen zunehmend Industrie- und Handelsbetriebe hinzu. Die Industriebetriebe schafften im Werkzeug- und Formenbau heute ca. 1.000 Arbeitsplätze.

Die Gemeinde Bahlingen verfügt über eine gute Infrastruktur. Für Familien mit Kindern sind Kindergärten und eine Grundschule vorhanden. Die weiterführenden Schulen, wie Realschule und Gymnasium befinden sich in Teningen, Bötzingen und Emmendingen.

Der ÖPNV ist sehr gut ausgebaut. Durch die "Kaiserstuhlbahn" mit Bahnhof in Bahlingen ist die Stadt Freiburg oder die umliegenden Gemeinden sehr gut zu erreichen. Die Busverbindungen mit den Linien nach Emmendingen und die umliegenden Gemeinden, wie Riegel, Eichstetten oder Teningen sind ebenfalls gut ausgebaut.

In Bahlingen ist ein großer EDEKA Markt, verschiedene Einzelhandelsgeschäfte, Ärzte und eine Apotheke, vorhanden.

Wer mit dem PKW eine schnelle Anbindung zur Autobahn A 5 benötigt, wird diese in ca. 6 bis 8

Autominuten erreichen.

Für den Freizeitausgleich bietet Bahlingen eine Vielzahl von Vereinen an.

Auch die umliegende Natur lässt viele Möglichkeiten für den Freizeitausgleich zu.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Kachelofen im Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Gästezimmer EG



Schlafzimmer / Büro EG

Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Wohnraum DG

Exposé - Galerie



Bad DG



Kinderzimmer DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Garagen und Hofansicht

Exposé - Galerie



Küche ELW



Wohnzimmer ELW

Exposé - Galerie

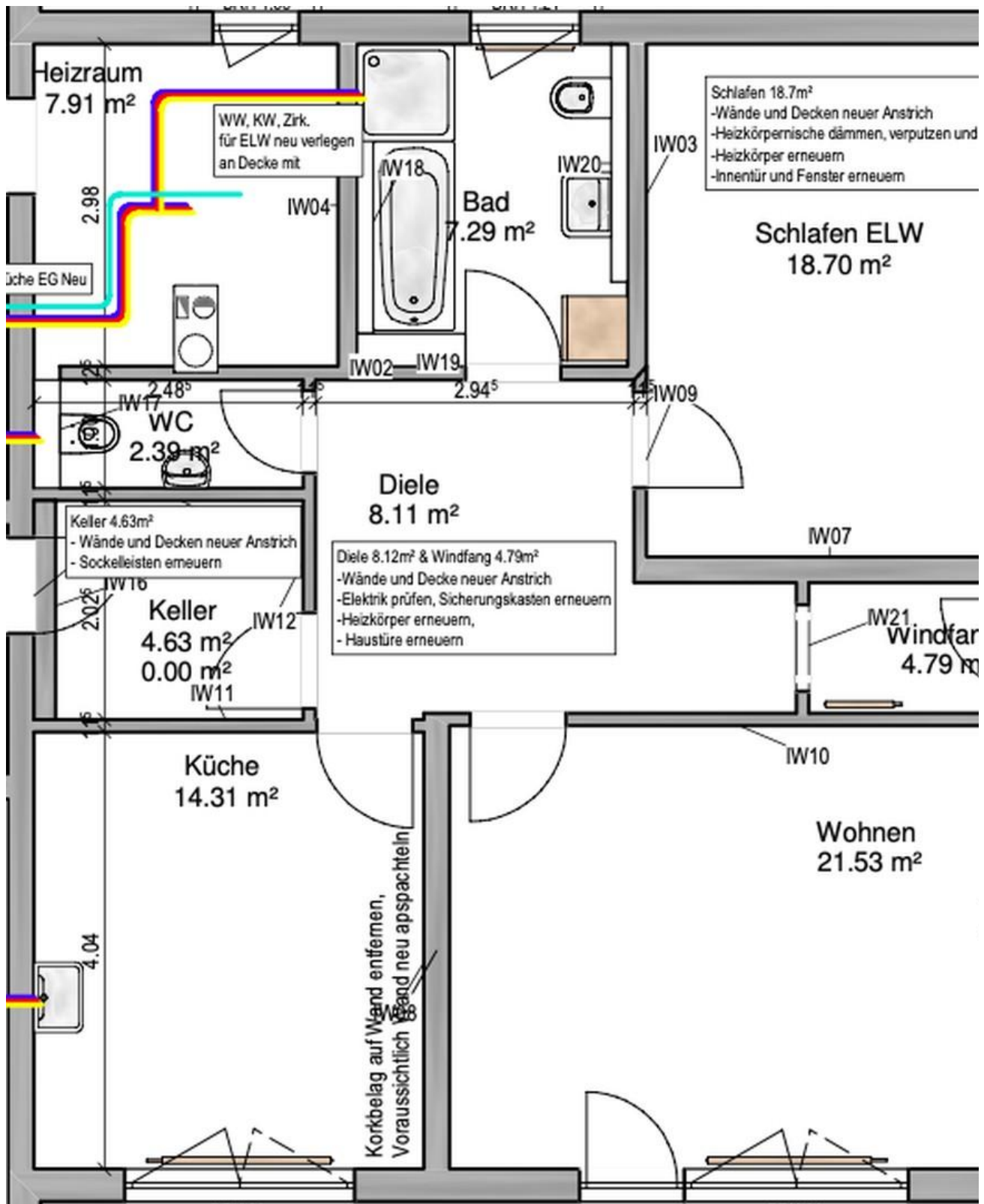


Garten



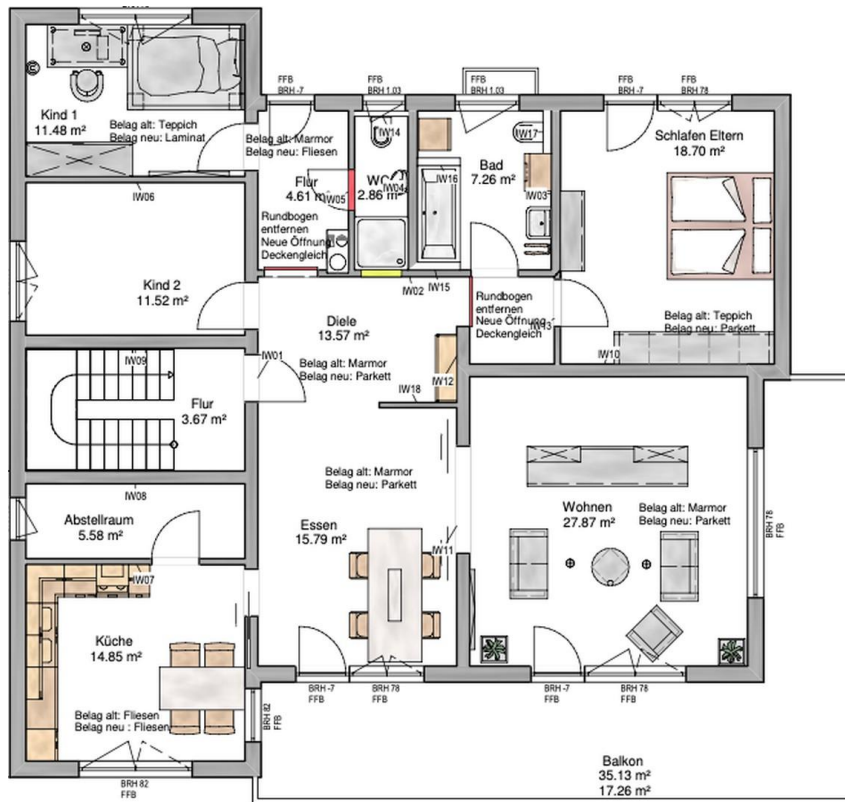
Blick in den Garten

Exposé - Grundrisse

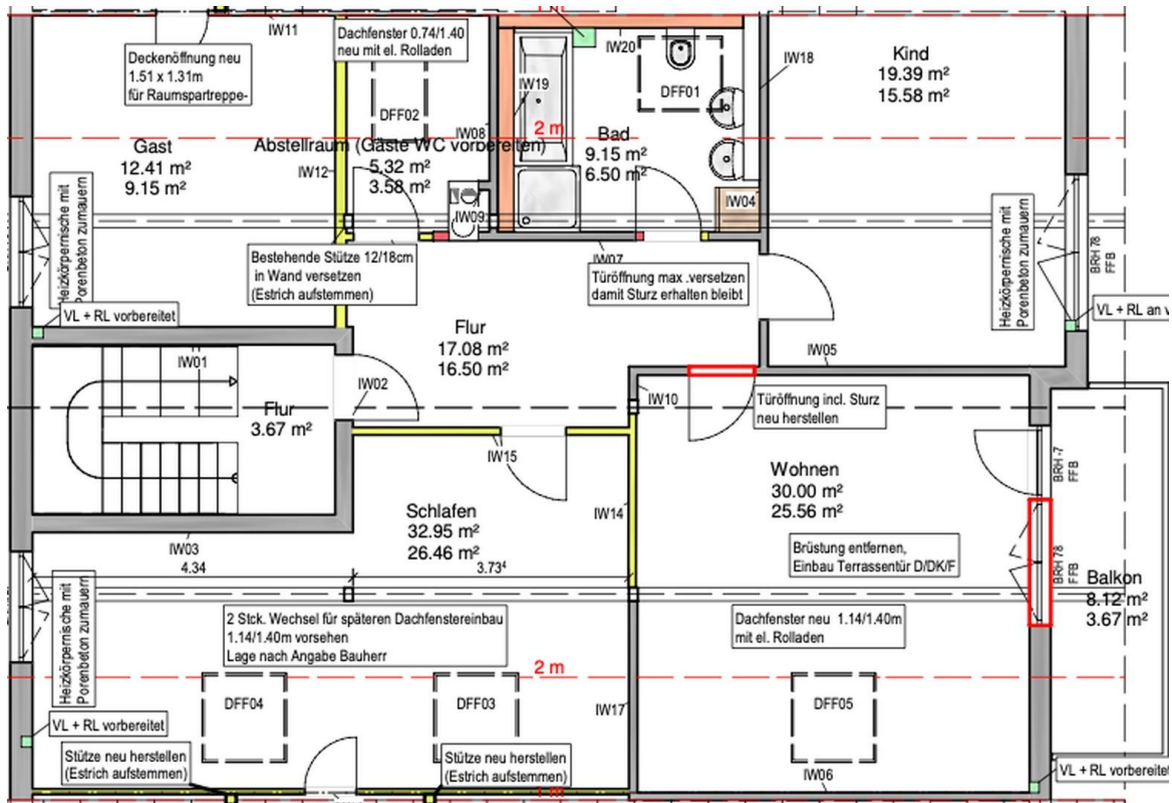


Grundriss ELW

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss DG