

# Exposé

## Einfamilienhaus in Waldkirch

### Traumlage am Waldrand



Objekt-Nr. **OM-315152**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **890.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Maier  
Telefon: 0175 1020308

Waldstraße, 18  
79183 Waldkirch  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |                       |                |                |
|-------------------|-----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr           | 1964                  | Übernahme      | ab Datum       |
| Grundstücksfläche | 554,00 m <sup>2</sup> | Übernahmedatum | 01.04.2025     |
| Etagen            | 2                     | Zustand        | gepflegt       |
| Zimmer            | 6,00                  | Badezimmer     | 2              |
| Wohnfläche        | 220,00 m <sup>2</sup> | Garagen        | 2              |
| Nutzfläche        | 20,00 m <sup>2</sup>  | Heizung        | Zentralheizung |
| Energieträger     | Gas                   |                |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Immobilie bietet eine einmalige, ruhige Lage am Waldrand und doch unweit des Stadtzentrums. – Eine perfekte Lage für Naturliebhaber!

Das Haus ist idyllisch in den Wald eingebettet und gewährt einen fantastischen Ausblick in Richtung Kandel.

Das Anwesen bietet großzügig Platz auf zwei Ebenen. Derzeit ist es über eine Leichtbauwand in zwei Wohneinheiten mit jeweils eigenem Eingang aufgeteilt. Perfekt für zwei Generationen, bzw. wie bisher als sep. Ferienwohnung im Gartengeschoss und selbstgenutzte Einheit im Erdgeschoss.

Durch die separaten Eingänge sind viele Gedankenspiele möglich.

Die liebevolle Ausstattung des Hauses wird Sie begeistern. Die teilweise mit Putz- und Malerflies versehenen Wände, verleihen dem Interieur einen modernen Flair. Mit nur einem direkten Nachbarn, am Ende der Straße, genießen Sie hier Ihre Privatsphäre und Ruhe.

Um das komplette Gebäude befinden sich großzügige Balkon- und Terrassenflächen, die zum Verweilen einladen.

Erleben Sie die einzigartige Frische am Waldrand! Unsere Gäste loben die außergewöhnlich reine Luft, die Sie hier genießen können.

Eine Besonderheit dieses Hauses ist, dass beide Ebenen trotz der Hanglage auch ohne Treppenstufen zu erreichen sind. Die ursprüngliche schrägen der Gärtenflächen wurden zu großen Teilen terrassiert.

Neben fünf ansprechenden Zimmern sowie einem großzügigen Entree in der oberen Wohnung, zählen zu dem Objekt zwei Badezimmer sowie zwei separate WC's. Ob beide Einbauküchen im Haus bleiben, entscheiden Sie. Ansonsten ergibt sich im Gartengeschoss ein weiteres Zimmer (statt der Wohn-Essküche) mit ca. 15qm. In beiden Etagen befinden sich praktische Abstellräume.

Zwei Garagen für Ihre Autos stehen Ihnen auf dem Grundstück zur Verfügung.

Das Thema Sicherheit wird bei dem Haus großgeschrieben. Zum Beispiel hat die Hauseingangstüre beim Abschließen insgesamt 17 Zapfen, die in die Wand einfahren.

## Ausstattung

Das Haus wurde im Jahr 1964 in Massivbauweise erstellt und in den letzten 20 Jahren immer wieder liebevoll renoviert und saniert.

Folgende Sanierungsmaßnahmen wurden vorgenommen:

-2024 erhielt das obere Badezimmer eine neue Badewanne von Villeroy & Boch.

-2023 wurde das Dach fachmännisch gereinigt, defekte Dachziegel ausgetauscht. Im Anschluss wurde das komplette Dach mit einer hochwertigen Nanobeschichtung mit Lotuseffekt versehen.

-Der Schlafzimmerbalkon wurde 2023 abgedichtet und hat einen neuen Belag bekommen.

-Eine neue Gaszentralheizung wurde 12/2022 eingebaut.

-Das obere Bad wurde 2021 saniert.

-Das Balkongeländer, am großen Balkon, im Wohnzimmer wurde komplett erneuert.

-Alle Türen im EG wurden erneuert, teilweise in der hochwertigen stumpfeinschlagenden Ausfertigung.

-2007 wurden alle Fenster im Haus durch erstklassige Kunststofffenster, mit neuen Rollläden (teilweise elektrisch) getauscht. In diesem Zuge wurden Rolllädenkästen isoliert. In mehreren

Zimmern wurden bodentiefe Fenster eingesetzt. Das Kinderzimmer ist mit einer vorgesetzten Absturzsicherung (französischer Balkon) ausgestattet worden. Die Fenster zum Wald sind entweder mit Gitter abgesichert, bzw. sind aus einbruchsischerem Glas (RC2).

-Neugestaltung der Gartenanlage.

-Bau der oberen Garage.

-Das Bad im Gartengeschoss wurde komplett erneuert. Es wurde eine Eckbadwanne, Granitboden mit Elektrofußbodenheizung und ein Waschmaschinenanschluss eingebaut.

-Im Garten wurde ein Gartenhaus und ein Trampolin installiert.

In den beiden großen Fluren (EG und Gartengeschoss) ist Marmorboden verlegt. Sämtliche Zimmer verfügen über Vinyl bzw. Laminatböden.

Zum Anwesen gehören zwei Garagen mit elektrischen Torantrieben. In beiden Wohnungen sind schöne Einbauküchen verbaut.

Der große Balkon verfügt über eine elektrische Markise.

Im Eingangsbereich der unteren Wohnung befindet sich eine kleine Werkstatt und eine Waschküche. Das Haus ist nicht unterkellert, verfügt allerdings über einen sehr großen Speicher. Unter Umständen lässt sich hier noch eine weitere Etage realisieren, da der Speicherboden betoniert ist.

#### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## **Sonstiges**

Es handelt sich hier um eine provisionsfreien Privatverkauf!

Gerne können sie sich vor Ort von dieser herausragenden und besonders ruhigen Naturlage überzeugen.

Den besten Eindruck erhalten Sie natürlich bei einer individuellen Hausbesichtigung.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf - Tel: 01751020308

## **Lage**

Im südwestlichen Teil des Schwarzwaldes, liegt am Fuße des 1241 Meter hohen Kandels die große Kreisstadt Waldkirch mit ihren über 21000 Einwohnern.

Als kulturelles und wirtschaftliches Zentrum des Elztals bzw. des ZweiTälerLandes verfügt Waldkirch über eine ausgesprochene gute Infrastruktur. In das nur 16 Kilometer entfernte Freiburg kommen Sie in wenigen Minuten bequem per Bahn (30 min. – Taktung), Bus und mit dem Auto über die Schnellstraße. Die Nähe zum Dreiländereck und der Schwarzwaldmetropole Freiburg hat ihren ganz besonderen Reiz. Die Autobahn A5 ist gut zu erreichen. Über den Hauptbahnhof Freiburg und den Flughafen Basel stehen Ihnen die Türen in die Welt offen.

Das Anwesen liegt in Waldkirch, Ortsteil Kollnau.

Die geteerte Straße endet direkt vor dem Haus und geht dort in einem Waldweg über. Von hier starten diverse Wanderwege in die malerische Umgebung. Das Grundstück verfügt nur über einen direkten Nachbarn, an den drei anderen Grundstücksgrenzen grenzt direkt der Wald bzw. Waldwege.

In ca. 2min. Fußnähe ist eine Bushaltestelle vorhanden. Überregionale Ziele sind durch die nahe verkehrende Bahnlinie S2 gut erreichbar. In der näheren Umgebung finden Sie Kindergärten, eine Grundschule, eine Realschule, Bäckereien, Cafes, mehrere Ärzte, eine Apotheke sowie zwei Supermärkte. Ein Freibad, Modegeschäfte, eine Bank und eine Postannahmestelle sind fußläufig in Kollnau gut zu erreichen.

In Waldkirch gibt es außerdem eine romantische Fußgängerzone, eingerahmt von div. Historischen Gebäuden mit zahlreichen Cafes mit Außengastronomie. Hier findet 2x die Woche

ein Wochenmarkt statt- Ein Krankenhaus, ein Zoo, mehrere Discounter, wunderschöne kleine inhabergeführte Lebensmittelmärkte und weitere vielseitige Einkaufsmöglichkeiten runden das Angebot ab. Einige Kindergärten, ein Gymnasium sowie eine freie Schule stehen für Ihre Kinder zur Verfügung.

Waldkirch bietet ein unglaublich vielseitiges Vereinsleben, da ist für jeden etwas dabei.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 159,60 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | E                             |

## Exposé - Galerie



Küche oben

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer oben



Kinderzimmer oben

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer oben



Schlafzimmer oben

# Exposé - Galerie



Flur oben



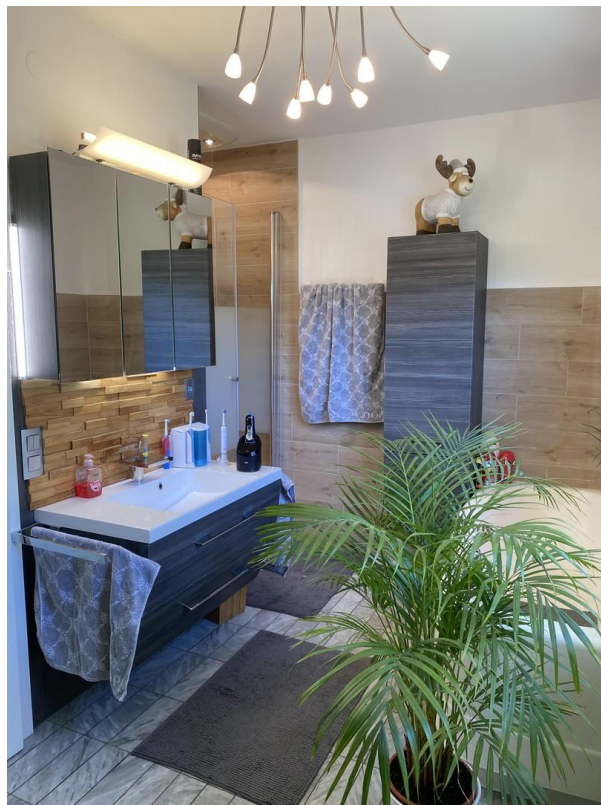
Flur oben



# Exposé - Galerie



Bad oben



Bad oben

# Exposé - Galerie



Bad oben



Ausblick oberer Balkon entlang

# Exposé - Galerie

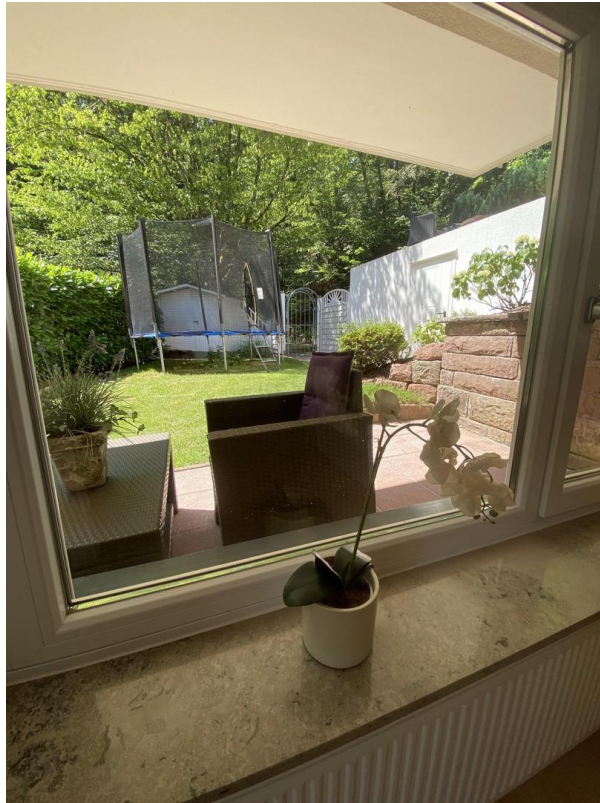


Ausblick zum Kandel



Terrasse Gartengeschoss

# Exposé - Galerie



Blick Wohnzi. Gartengeschoss

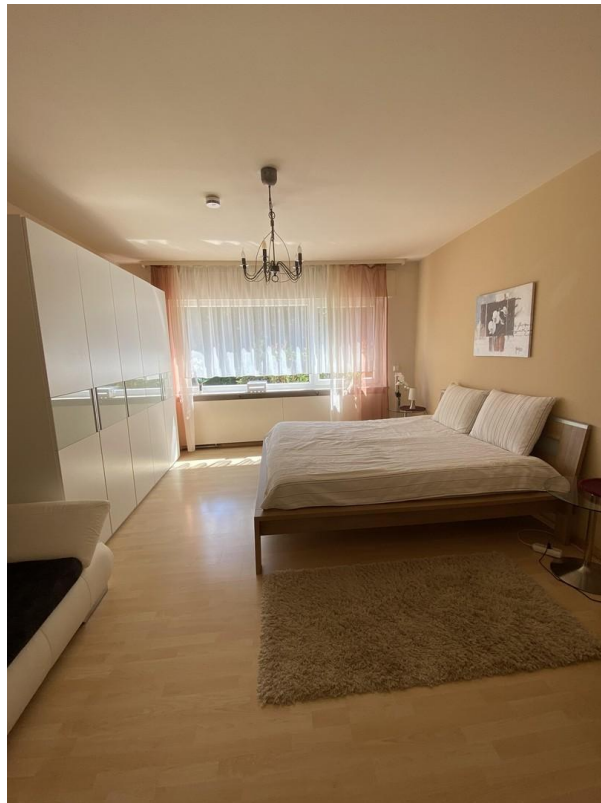


Wohnzimmer Gartengeschoss

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Gartengeschoss



Schlafzimmer Gartengeschoss

# Exposé - Galerie



Bad Gartengeschoss



Flur Gartengeschoss

# Exposé - Galerie



Küche Gartengeschoss



Küche Gartengeschoss

# Exposé - Galerie



Ausblick in den Garten



Blick hinter das Haus



# Exposé - Galerie



Teil des Gartens



Terrasse auf der oberen Garage

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon in den Garten



Blick entlang des Grundstücks

# Exposé - Galerie



Terrasse Gartengeschoss

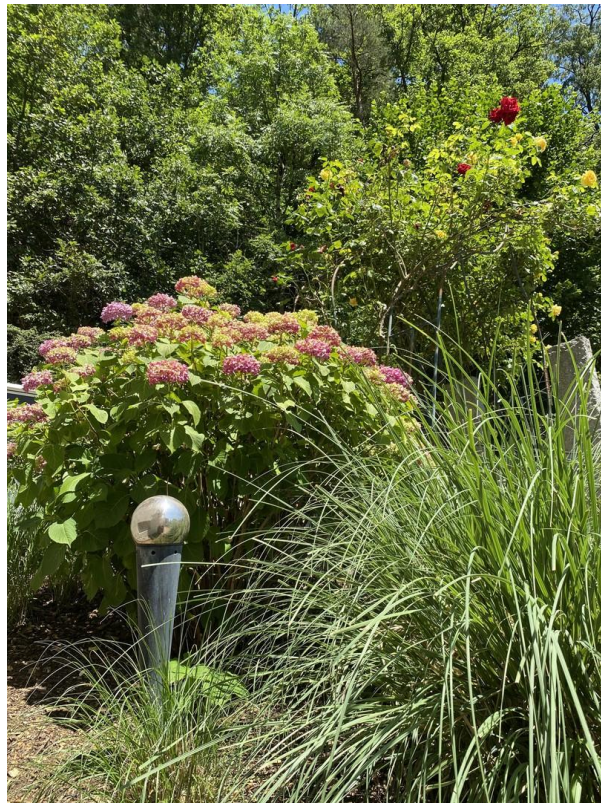


lauschiges Plätzchen

# Exposé - Galerie



Terrasse der unteren Küche



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Gartenhäuschen

# Exposé - Galerie



obere Garage



aufwendiges Eingangstor

# Exposé - Galerie



Frontansicht des Hauses



Stimmungsbild Weihnachtsdeko

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse



Gartengeschoss