

Exposé

Einfamilienhaus in Maulburg

**Geräumiges Haus mit großem Garten in ruhiger Lage,
mit Einliegerwohnung und Doppelgarage**



Objekt-Nr. OM-316575

Einfamilienhaus

Verkauf: **825.000 €**

79689 Maulburg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	778,00 m ²	Übernahmedatum	01.03.2025
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	223,00 m ²	Stellplätze	3
Nutzfläche	82,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkauf einer geräumigen und vielseitigen Immobilie mit optimaler Anbindung und exklusiver Ausstattung; freistehend mit einem großen, gepflegten Garten.

Lage und Erreichbarkeit:

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend am Ortsrand. Durch ihre hervorragende ÖPNV-Anbindung ist Mobilität auch ohne Auto gewährleistet. In nur 11 Minuten erreicht man Lörrach, die Schweiz liegt lediglich 22 Minuten entfernt, und nach Freiburg sind es 1 Stunde und 5 Minuten; jeweils plus 8 Minuten Fußweg zum Bahnhof.

Ausstattung und Besonderheiten:

Bauweise: monolithisch, einschalige Wandkonstruktion aus Porotonsteinen

Dach: Thermodach, erneuerte Ziegel (außer auf der Gartenseite der Garage)

Tageslicht-Bäder und Gäste-Toilette: Alle Sanitärebereiche sind mit Fenstern ausgestattet

Böden: Travertin Marmor im Erdgeschoss, Eichenparkett im Obergeschoss, Fliesen in Küche, Bad und WC, PVC im Keller und in der Einliegerwohnung, Teppich im Kinderzimmer.

Türen: Holztüren aus amerikanischem Nussbaum.

Fenster: Hochwertige Weru Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung, erneuert im Jahr 2006, teilweise elektrische Rollläden und zu öffnende Fliegengitter vor den Schlafräumen sorgen für zusätzlichen Komfort.

Balkon: Im Obergeschoss kann der überdachte Balkon von zwei Räumen über Fenstertüren betreten werden.

Garten: Der große, gepflegte Garten mit Bäumen, Sträuchern und Hecken bietet ausreichend Platz für Familie und gärtnerische Betätigung.

Praktische Lagerkapazitäten: Eine Speisekammer befindet sich direkt neben der Küche, ein Kellerraum mit Naturboden ermöglicht optimale Lagerung von Lebensmitteln mit natürlicher Regulierung der Luftfeuchtigkeit und Temperatur, eine Abstellkammer befindet sich im Obergeschoss.

Einliegerwohnung: Ideal für Gäste oder zur Vermietung, die Einliegerwohnung verfügt über eine separate Küche mit Essplatz und ein geräumiges Duschbad mit Waschmaschinenanschluss.

Fahrzeuge: Doppelgarage mit Fenstern und Tür, mit elektrischen Toren, zusätzlich gibt es einen weiteren Stellplatz im Freien.

Weitere Räumlichkeiten: Ein großer Wasch- und Trockenraum, viel Stauraum durch zwei Speicher, einen über dem Haupthaus, zugänglich über eine ausklappbare Treppe, und einen über der Garage, zugänglich über eine Tür im Treppenhaus.

Heizung: Moderne Gas-Brennwerttechnik, erneuert im Jahr 2014.

Terrasse und Außenbereich:

Die große überdachte Terrasse mit Blick und Zugang zum grünen Garten ist durch eine elektrische Markise und eine Falt-Glastrennwand bei jeder Witterung nutzbar.

In der Garage mit Außentür können Gartengeräte gelagert werden. Auf der Südseite der Garage gibt es einen Wassertrog.

Vom Kellergeschoss hat man über die Außentreppe direkten Zugang zum Garten.

Von den beiden Apfelbäumen können wohlschmeckende Äpfel geerntet werden. Neben der Rasenfläche und einem Nutzgartenbereich kann man sich an Rosen und anderen blühenden Pflanzen erfreuen.

Zusätzliche Möglichkeiten:

Die Erweiterung der Einliegerwohnung durch die Hinzunahme des Hobbyraums ist bereits vorbereitet. So könnte die Einliegerwohnung in eine bis zu ca. 66m² große 2-Zimmer-Wohnung umgewandelt werden, wodurch das Haus als 2-Familienhaus nutzbar wäre.

Ein weiteres Zimmer über der Doppelgarage bietet Ausbaupotenzial.

Eine professionelle Marktpreisermittlung liegt vor.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus befindet sich in zentraler Lage von Maulburg, einer wirtschaftsstarke und modernen Gemeinde im südlichen Schwarzwald.

Maulburg bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, darunter Discounter, Drogeriemarkt, Bäckerei, Metzgerei, Möbelhaus 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 hervorzuheben.

Gesundheitseinrichtungen wie Apotheke, Hausarzt- und Zahnarztpraxen befinden sich im Umkreis von weniger als 4 km.

Im Ort befindet sich eine Tankstelle mit Autowaschanlage sowie 12 öffentliche Ladestationen für E-Autos, darunter 4 Schnellladestationen.

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 (im Umkreis von 5 km):

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

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	114,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Nordfassade - Haupteingang

Exposé - Galerie



Nordfassade - Straßenseite



Nord-/ Westfassade

Exposé - Galerie



Süd-/ Westfassade - Garten



Terrasse - Blick vom Garten

Exposé - Galerie



Terrasse



Südfassade - Garten

Exposé - Galerie



Terrasse - Blick zum Garten



Südfassade - Garten

Exposé - Galerie



Südfassade - Garten



Garten

Exposé - Galerie



Garten



EG Diele (Wohnzimmer-Tür)



EG Diele (Einbauschränk)

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Esszimmer

Exposé - Galerie



EG Esszimmer



EG Küche, Essplatz



EG Küche

Exposé - Galerie



OG Flur



OG Flur



OG Balkon

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer



OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



OG Bad (Dusche, Badewanne)



OG Bad (Doppelwaschtisch, WC)



OG Kinderzimmer - Wohnen

Exposé - Galerie

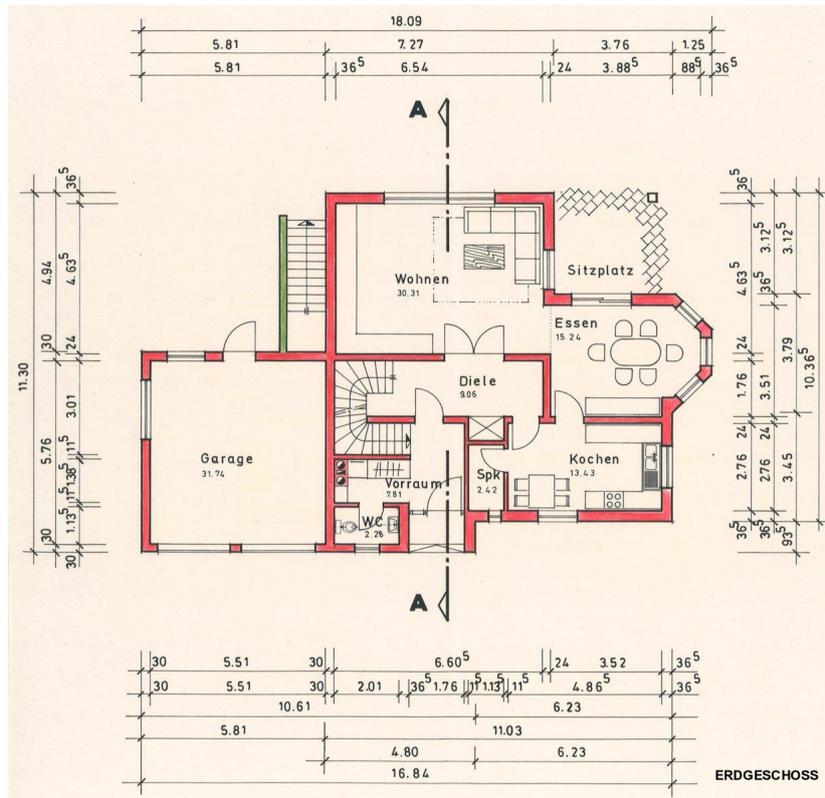


OG Kinderzimmer - Schlafen

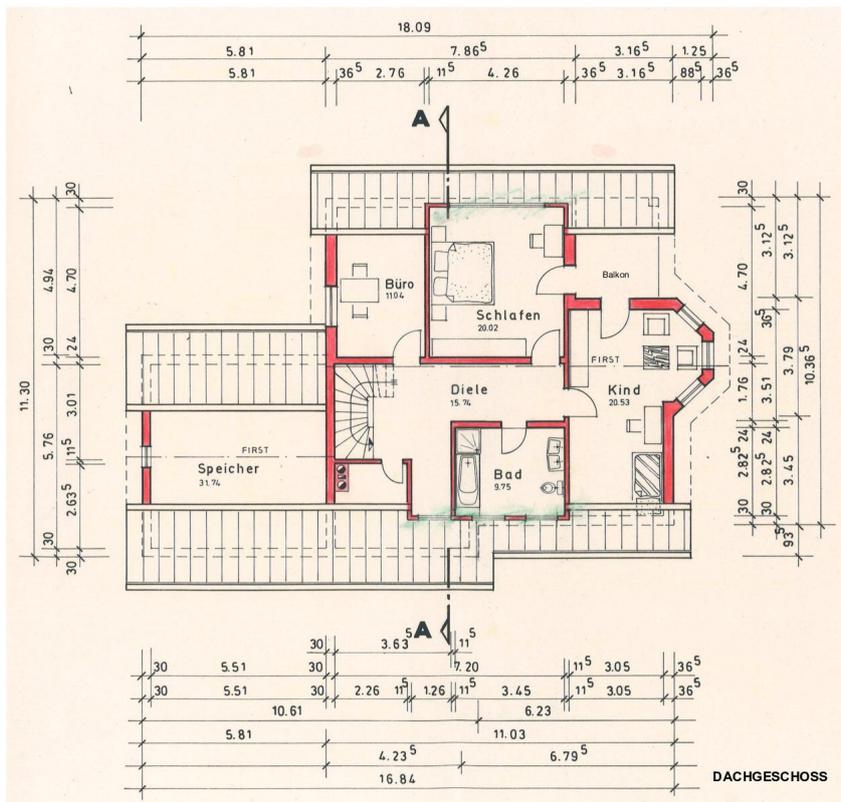


OG Büro

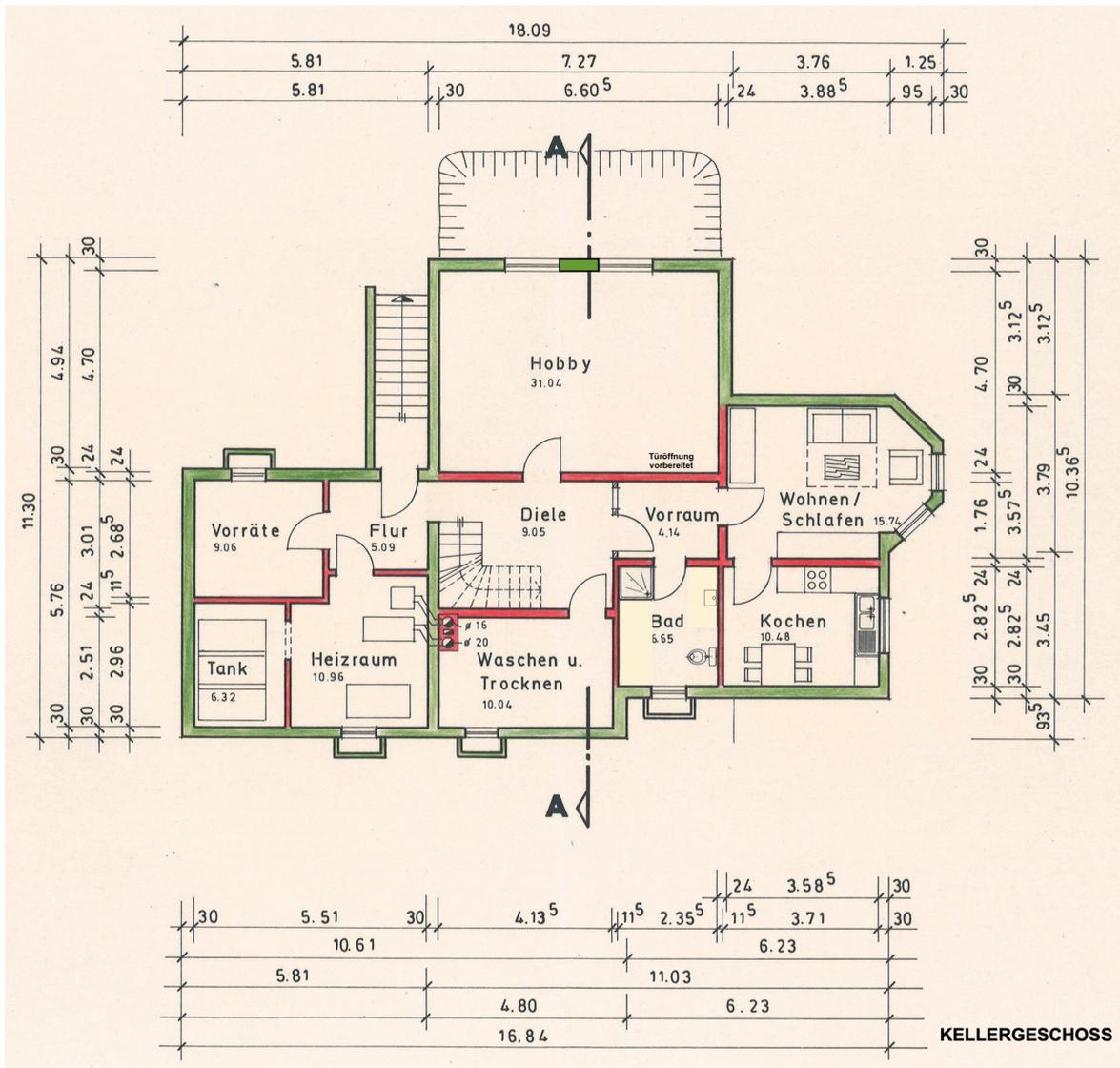
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Aussenanlagen
2. Schnitt

WIECHSER STRASSE

5.00

RASENFLÄCHE

GRANIT

1 STG. 17cm

GRANITPFLASTER-
STEINE

RASEN-
GITTER-
STEINE

KOCHEN

SPK.

VORRAUM

GARAGE

2.20

DIELE

ESSEN

FERTIGBODEN
±0.00

SITZPLATZ

-0.17

WOHNEN

SK.

VERBUNDSTEINE

BOSCHUNG

~7.30

150

5.50

100

4 STG.
17/30

-0.68

3.00

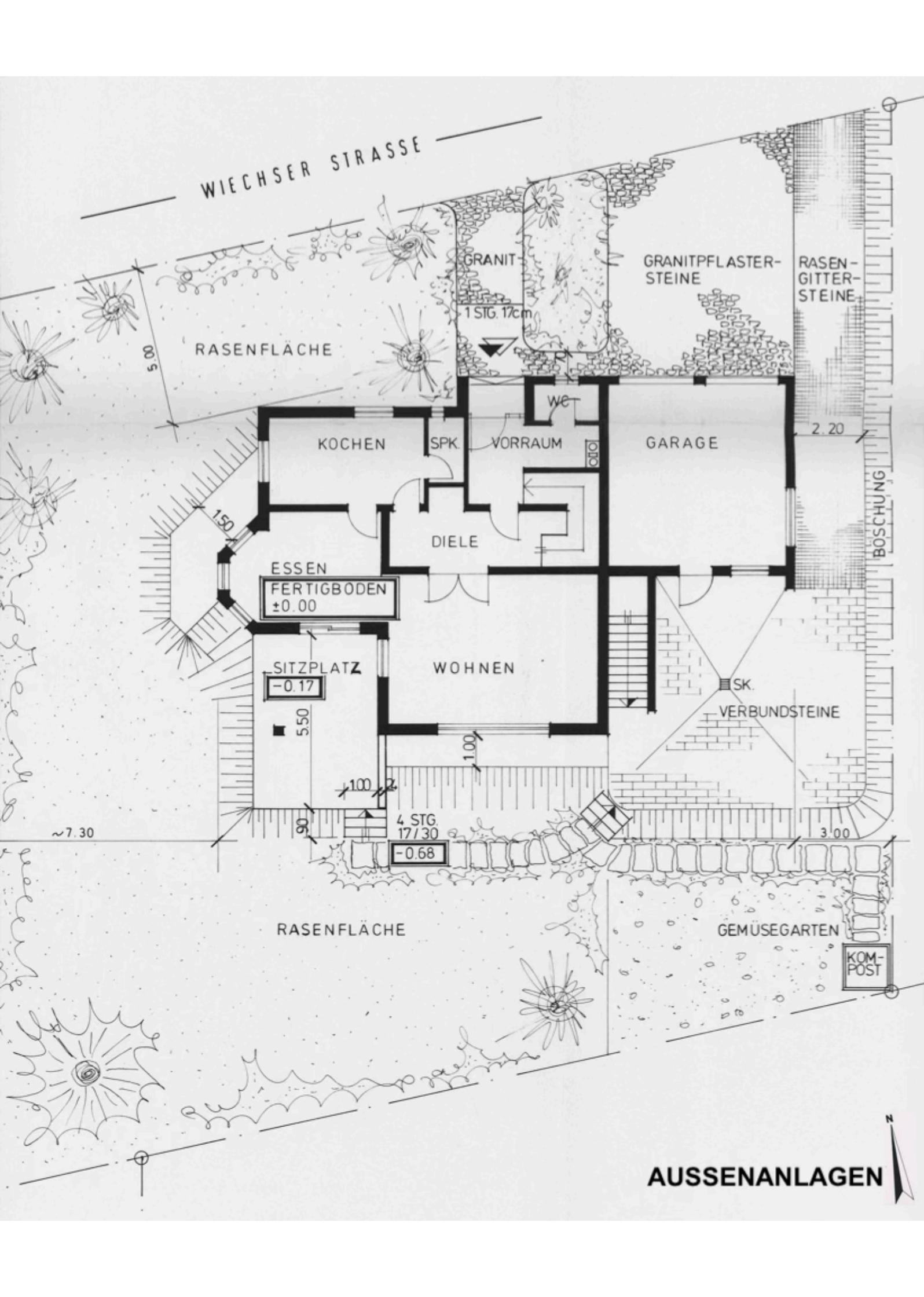
RASENFLÄCHE

GEMÜSEGARTEN

KOM-
POST

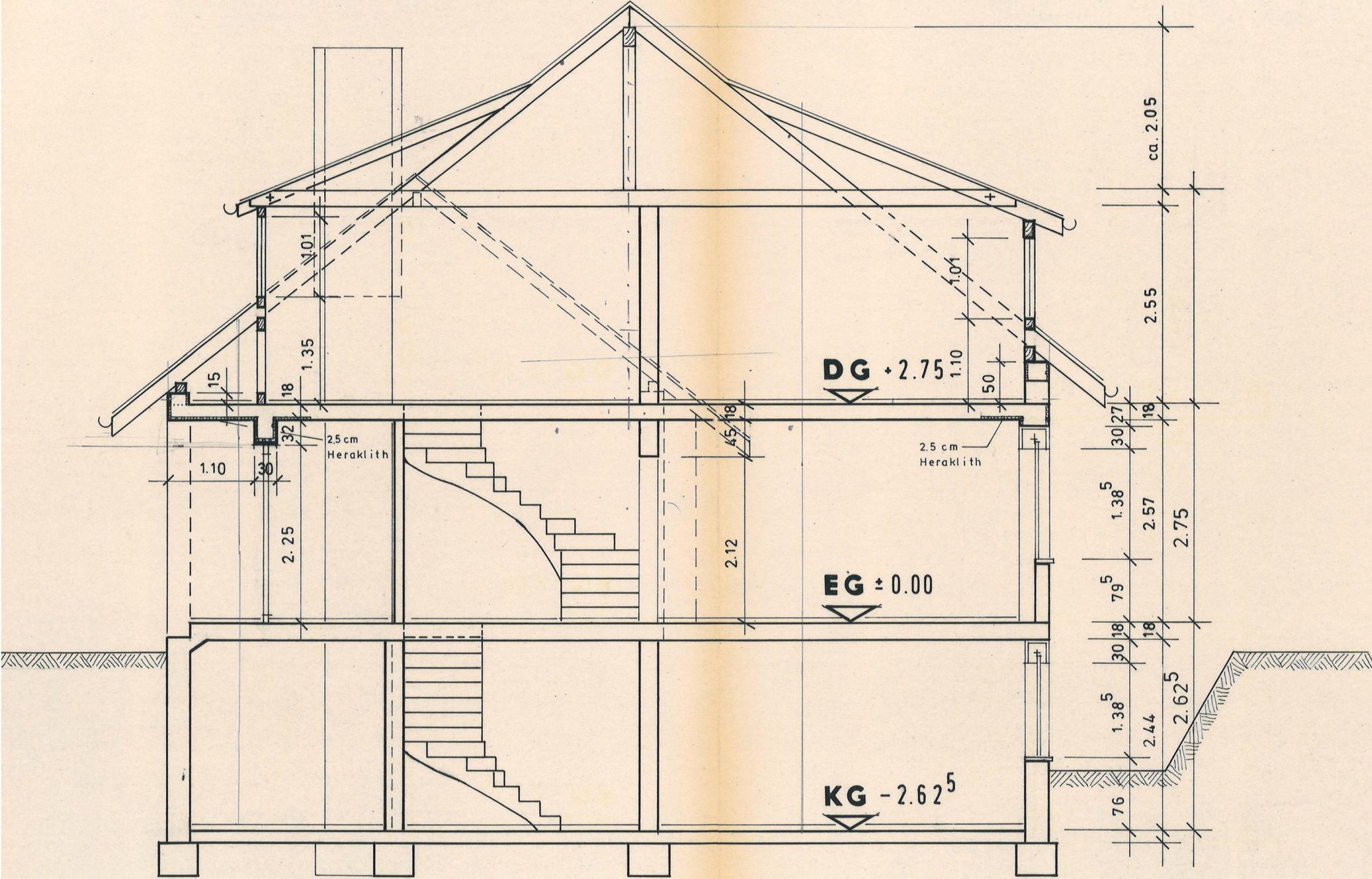
AUSSENANLAGEN

N



Dachneigung: 38°

Dachneigung Gaube: 22°



SCHNITT